

# 2023

årsredovisning

ÄNGELHOLMSHEM ÄNGELHOLMSLOKALER

**Ängelholmshem** är ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar hyresrätter i Ängelholms kommun. Genom våra 3 380 lägenheter är vi det största bostadsbolaget i kommunen. Med visionen "Det bästa boendet" tillhandahåller vi en variation av lägenheter och uppför nya bostäder för att medverka till en positiv utveckling av Ängelholms kommun.

**Ängelholmslokaler** är ett dotterbolag till Ängelholmshem och är Skånes största kommunala samhällsfastighetsbolag. Utöver att hyra ut verksamhetslokaler till Ängelholms kommun tillhandahåller bolaget fastighetsnära tjänster. Genom att affärsmässigt förvalta, underhålla och utveckla cirka 200 000 kvadratmeter lokalyta möjliggör Ängelholmslokaler att den kommunala verksamheten kan bedrivas på ett långsiktigt hållbart sätt.



# Innehållsförteckning

## ÅRSREDOVISNING 2023

VD har ordet	4
Våra uppdrag	6
Medarbetare	8
Uthyrning och kund ÄNGELHOLMSHEM	10
Kund ÄNGELHOLMSLOKALER	12
Våra fastigheter ÄNGELHOLMSHEM	14
Våra fastigheter ÄNGELHOLMSLOKALER	18
Hållbarhet ÄNGELHOLMSHEM	22
Hållbarhet ÄNGELHOLMSLOKALER	24
<b>EKONOMISK REDOVISNING</b>	<b>26</b>
ÄNGELHOLMSHEM	26
ÄNGELHOLMSLOKALER	44
Fastighetsförteckning ÄNGELHOLMSHEM	63
Fastighetsförteckning ÄNGELHOLMSLOKALER	64
Kartor	66

## VD har ordet

Trots en orolig omvärld och ett komplicerat ekonomiskt läge står bolagen stabila och vi ser tillbaka på 2023 som ett år där mycket gått bolagens väg. Våra medarbetar mår bra och trivs, vi fortsätter stadigt minska våra fastigheters energianvändning, vi satsar på solceller, fasar ut fossilfordon, investerar i elektriska fordonsparker, bygger nytt, bygger till och bygger om.

Men det är också en utmanande tid att bygga bostäder, det märkts hos oss på Ängelholms hem. Vi genomförde en upphandling av projektet Lundvivan 1 i Munka Ljungby med 76 hyreslägenheter under året. Upphandlingen mynnade dessvärre aldrig ut i något avtal då den ekonomiska kalkylen inte gick ihop. Projektet ska i stället omarbetas under 2024. Däremot påbörjades lägenheter på det tidigare vårdboende Solängen samt förtättningslägenheter färdigställdes i våra befintliga fastigheter. Förtättningslägenheterna är små till ytan och särskilt lämpliga till ungdomar, som vi ser är en grupp på bostadsmarknaden som har det svårare att få sitt första egna boende. Under 2023 har Ängelholms hem även inlett ett planarbete i Kronodalen där vi kommer ha en potential att uppföra 400 lägenheter. Det är en fin produktionsbas som väsentligt kommer underlätta arbetet med att uppfylla våra ägardirektiv.

Den enskilt största insatsen som Ängelholms hem kan göra för att Ängelholm fortsatt ska vara en trygg och bra plats att bo är att fortsätta hålla en jämn och hög förvaltningsnivå. Vi följer noga utvecklingen i detta genom att varje månad be våra hyresgäster tycka till. Resultatet för 2023 visar att 85 procent är väldigt nöjda med oss som hyresvärd. Under 2023 har vi också intensifierat vårt trygghetsskapande arbete och införde bland annat konceptet Våga visa omtanke, vilket gett resultat. Vårt trygghetsindex ligger nu på 85 procent och inget område ligger under vårt mål på 75 procent. Efter att ha lagt extra fokus på bostadsområdet Papegojan är det extra glädjande att tryggheten där har ökat med 10 procentenheter sen förra mätningen. Med stort fokus på förebyggande åtgärder verkar vi för innanförskap och motverkar kriminell grogrund på våra bostadsområden.

Att det är en utmanande tid att få i gång projekt märks även hos oss på Ängelholmslokaler. Färre jobb för entreprenörerna ökar kampviljan om de upphandlingar som ligger ute. Entreprenörerna slåss om projekten och har en ökad benägenhet att överpröva tilldelningar. Upphandlingsprocesserna drar därför ut på tiden. Kontrakt har ännu inte kunnat skrivas för de stora upphandlingar som publicerades under hösten 2023 då vi fortfarande väntar på beslut ifrån förvaltningsrätten.

Samarbetet med representanter från vår kunds olika verksamheter har ytterligare intensifierats under året. Varje månad hålls styrgruppsmöten som omfattar alla projekt från tidigt skede till invigning för att möjliggöra att de klokaste investeringsbesluten tas gällande vår projektportfölj som omfattar projekt motsvarande ca 2,4 miljarder kronor som ska investeras under de kommande fem åren.

När året gick till sitt slut stod Tegelgårdens förskola inflyttningsklar för 160 förväntansfulla barn och dess pedagoger. Entreprenörarytorna pågår för ett nytt LSS boende i Hjärnarp, utbyggnad och upprustning av Vejbybadet, utbyggnad av Össjö skola och omställning av Karlsgårdens vårdboende till förskola. Alla projekt som kommer att stå inflyttningsklara till sommaren 2024.

Under 2024 fortsätter arbetet med att ytterligare stärka bolagen mot externa och ekonomiska risker. Viktigt att vara en stark aktör i kommunen, en trygg hyresvärd och en attraktiv arbetsgivare med stolta medarbetare. Bolagen kommer under 2024 även sätta agenda för de närmaste åren när affärsplaner för 2025 - 2028 ska tas fram.

*Mats och Pernilla*





## Höjdpunkter från vårt år

- ★ Bolagen når båda energimål i förtid och höjer ambitionsnivån
- ★ Ängelholmslokaler startar bygget av ett nytt LSS-boende i Hjärnarp
- ★ Ängelholmshems sista fossilbil byts in, har nu 100 % fossilfri bilpark
- ★ Ängelholmslokaler installerar sin första solcellsanläggning, på Ekens förskola
- ★ Ängelholmshem slår rekord i kundnöjdhet, 85,1 %
- ★ Tegelgårdens förskola står klar strax innan årsskiftet

## 2023 i korthet

### Ängelholmshem

Nettoomsättning  
331 mkr

Underhållskostnad  
21 mkr

Investeringar  
86 mkr

Driftkostnad  
137 mkr

Balansomslutning  
2 978 mkr

Resultat efter fin.poster  
27,7 mkr

### Ängelholmslokaler

Nettoomsättning  
243 mkr

Underhållskostnad  
12 mkr

Investeringar  
212 mkr

Driftkostnad  
130 mkr

Balansomslutning  
1 869 mkr

Resultat efter fin.poster  
8 mkr

# Våra uppdrag

Kommunfullmäktige beslutar om de övergripande målen för Ängelholmshem och Ängelholmslokaler. Tillsammans verkar vi för att Ängelholm ska fortsätta vara en bra plats att bo och arbeta i. Detta är våra uppdrag.

## Ängelholmshems uppdrag

- ♥ Bidra till bostadsförsörjning och skapa en variation av boendeanternativ
- ♥ Bidra till en öppen och inkluderande kommun
- ♥ Stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur
- ♥ Minska sin miljöpåverkan
- ♥ God boendemiljö för barn och unga
- ♥ Koncernsamordning (satsning på fastighetsunderhåll och digital teknik)
- ♥ Bidra till utveckling och tillväxt av näringsliv, föreningsliv och verksamheter
- ♥ Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap
- ♥ Bejaka mångfald

## Ängelholmshems styrelse



Bengt Jansson  
Ordförande



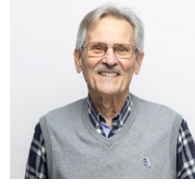
Niklas Persson  
1:e vice ordf.



Lars Karlsson  
2:a vice ordf.



Rasmus Korsvall  
Ledamot



Bo Salomonsson  
Ledamot

Suppleanter: Göran Larsson, Inger Nyrell, Kerstin Lingebrant Vinka, Tommy Jönsson, Camilla Salomonsson



## Ängelholmslokalers uppdrag

- ♥ Koncernsamordning
- ♥ Minska sin miljöpåverkan
- ♥ Stödja kommunens arbete med vision 2035
- ♥ Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap
- ♥ Bejaka mångfald

## Ängelholmslokalers styrelse



Åsa Herbt  
Ordförande



Lennart Engström  
1:e vice ordf.



Agneta Eklund  
2:a vice ordf.



Gert Nilsson  
Ledamot



Pontus Myrenberg  
Ledamot

Suppleanter: Måns Irhammar, Anton Nyroos, Ingemar Olsson, Jennie Fredriksson, Sten Christiansson

# Medarbetare

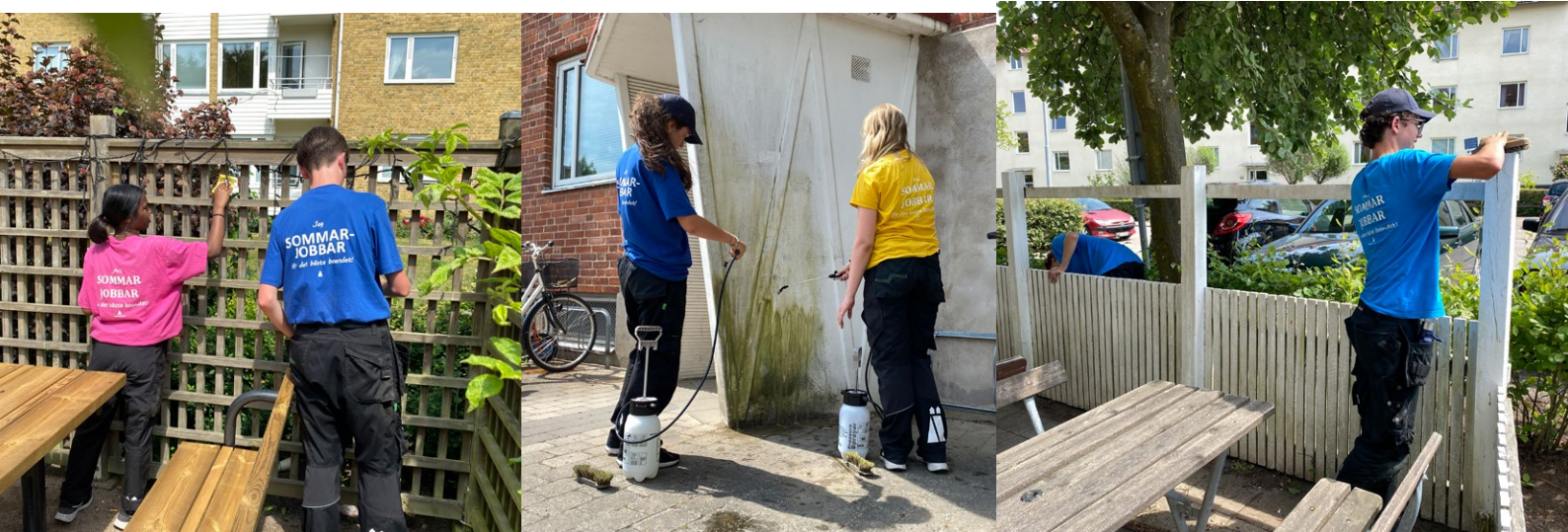
I målet att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare har bolagen fortsatt arbetet med att främja både ledarskap och medarbetarskap. Det uppskattade hälsohjulet har rullat vidare med aktiviteter som yoga, fiske, gruppträning och kallbad. Vi är glada för att våra medarbetare verkar trivas väldigt bra och betygsätter sin motivation och sitt engagemang högt.

## Tillskott under året

Under året har rollerna boendeutvecklare, servicerevisor samt teknisk förvaltare tillförts i förvaltningen på Ängelholmshem. En operativ teknikgrupp har också satts samman för att avhjälpa förvaltningen i mer praktiska tekniska frågor. Man har även projektanställt en trädgårdsarkitekt för att arbeta med att göra utemiljön på våra gårdar trevligare och enklare att förvalta. Även en projektledare för tidiga skeden har projektanställts på Ängelholmshem. På Ängelholmslokaler har vi tillfört en strategisk fastighetsutvecklare med inriktning hållbarhet under 2023 samt utökat projektgruppen med en byggprojektledare. Rollerna är viktiga för att kunna fortsätta leverera högkvalitativa och ändamålsenliga samhällsfastigheter till vår kund.

Sedan många år tillbaka tar Ängelholmshem emot sommarjobbare, under 2023 fick totalt 60 ungdomar och två handledare möjlighet att få inblick i hur det är att jobba på ett fastighetsbolag. Sommarjobbarna hjälper bland annat till med mindre reparations- och målningsjobb, hålla rent och snyggt samt hjälpa till med aktiviteter. Under hösten tog Ängelholmshem även emot höstjobbare från kommunen för första gången.

Löpande under året har bolagen även erbjudit praktikplatser till elever från grund- och yrkesskola samt genom Arbetsmarknadsenheten på Ängelholms kommun. Bolagen har också tagit emot LIA-praktikanter från högre utbildningar.







## Hälsohjulet

Under 2023 så har bolagens gemensamma hälsohjul rullat vidare. Hälsohjulet består av olika aktiviteter som medarbetarna erbjuds under året och som någon eller några i personalen arrangerar. Stand-up-padel, yoga, fiske, löpning, lunchpromenader, padel, kallbad, fågelskådning, bowling, pyssel, mindfulness, bokklubb och gruppträning är några av årets aktiviteter. Tanken är att inspirera medarbetarna till fler hälsosamma val och även ge de som vill chansen att prova på något nytt. I slutet av året hade 69 procent på Ängelholmshem nyttjat sitt friskvårdsbidrag, och 74,1 procent på Ängelholmslokaler.

## Tar pulsen på måendet

Varje år tar vi pulsen på hur våra medarbetare trivs på jobbet. Det är viktigt för oss då vi vet att nöjda medarbetare i hög utsträckning leder till nöjda kunder. Enkäten mynnar ut i nyckeltalet eNPS, som mäter hur troligt det är att våra anställda skulle rekommendera bolagen som arbetsgivare till en vän eller bekant. Skalan går mellan -100 och +100, där majoriteten hamnar mellan 0 - 20. Ängelholmshems och Ängelholmslokalers resultat landade på häpnadsväckande 52 respektive 46, det är i topp 5 procent i Sverige. Enkäten ger oss också indikatorer för motivation och ledarskap, där bolagen ligger över målvärdet på 7 på både indikatorerna.

## Våra värdeord

Öppenhet  
Omtanke  
Handlingskraft

## Ängelholmshem Ängelholmslokaler

8,8	8,7	<u>Motivation</u>
8,5	7,8	<u>Ledarskap</u>
8,7	8,1	<u>Engagemang</u>
8,2	7,8	<u>Välmående</u>
52	46	<u>eNPS</u>
93,5 %	92 %	<u>Frisknärvaro</u>
2,3 %	2,6 %	<u>Personalomsättning</u>

# Uthyrning och kund ÄNGELHOLMSHEM

Året har varit händelserikt där kanske ett av de viktigaste fokusområdena varit att stärka relationerna med våra hyresgäster. Vi noteras för vårt högsta serviceindex någonsin och trygghetsindex gör en stark ökning.

## Högsta kundbetyget någonsin

Ängelholmshem skickar löpande under året ut en hyresgästenkät till samtliga hyresgäster. Fördelen med denna typ av mätning är att vi kan genomföra förbättringar kontinuerligt under året och prioritera det som hyresgästerna tycker är viktigt att utveckla på sitt område. Och det verkar som att våra hyresgäster har märkt en stor skillnad.

Serviceindex ökar i år med 1,9 procentenheter och landar på vår högsta notering någonsin, 85,1 procent. Särskilt fin utveckling har frågeområdena Trygghet som ökat med 4,4 procentenheter till 85,5 procent och Ta kunden på allvar som ökat med 2 procentenheter till 90,2 procent. Ett kvitto på att det hårda arbetet som lagts ner på bemötande, tillgänglighet och information gett resultat. Även roligt att våra trygghetskapande insatser märks av våra hyresgäster.

## Med kund i fokus

Vårt bolagsövergripande förbättringsarbete, Kund-i-fokus, har fortsatt under året. Medarbetarna har arbetat med att förenkla och utveckla arbetsprocesser och under en vernissage i maj presenterades åtgärdsförslag som grupperna sedan genomfört under hösten. Modell för trygghetsvandringar, planeringsplan för utemiljön, samt kartläggning och förenkling av processer är exempel på vad som genomförts. Kund-i-fokus-arbetet har gett alla medarbetare möjlighet att vara med i utvecklingen av bolaget och arbetet har präglats av högt engagemang och ökad förståelse för kundnytta.

## Ny webbplats

Under året har vi uppgraderat vårt främsta verksamhetssystem. Förutom effektiviseringar för vår personal medförde uppgraderingen att vi lanserade en ny webbplats med fokus på en enklare och tydligare felanmälan via Mina Sidor. Och det har gett resultat! Vid årets början registrerades drygt 40 procent av alla ärenden via Mina Sidor, vid årets slut var siffran på 51 procent. Ett resultat som lett till förenklad administrationen som i sin tur underlättat återkopplingen till hyresgäst.

## Stadsutveckling

Sommaren 2023 blev vårt kvarter Papegojan det första bostadsområdet som certifierat sig inom JämtJämlikt stadsutveckling. Projektet genomfördes i samarbete mellan RISE, Tengbom Arkitekter och Raoul Wallenberg Institute där vi genom dialog med boende och aktörer tillsammans la en plan för att utveckla området och få hyresgäster att trivas ännu bättre, känna stolthet och delaktighet i sitt boende.

Under 2023 har vi även satt i gång ett utvecklingsarbete på ett av våra kvarter på Heimdallgatan. Området har en något lägre trygghet och kundnöjdhet än vårt övriga bestånd och vi vill därför lyfta området så att fler får upp ögonen för de fina kvalitéer som finns här. Fokus kommer särskilt ligga på den fysiska tryggheten i form av skal-skydden i fastigheterna, ordning och reda samt att skapa möjlighet för möten.



## Uthyrning i korthet

### Nyheter under året



En översyn av kostnadsupplägget för parkeringsplatser genomfördes under början av året för att skapa enhetliga och marknadsmässiga avgifter för bolagets bilplatser.



Ängelholmshems ca 40 skyddsrum inventerades under våren. Material har fyllts på där det saknats och alla krav är nu uppfyllda.



I mars tog bolaget över administrationen och hyresaviseringen till de kommunala trygghetsboendena på Villan samt Viktoriagården.



I april kom åtta nya paketboxar på plats på våra bostadsområden. I paketboxarna kan våra hyresgäster hämta och lämna paket dygnet runt. En fin service som förenklar vardagen hoppas vi. Totalt finns nu 13 paketboxar på våra bostadsområden.



Under våren genomförde vi tillsammans med Ängelholms kommun en intern arkitekttävling. Syftet var att genom samarbete och en ökad förståelse för varandras ämnesområden ta fram ett utvecklingsförslag för bostadsområdet Papegojan. Tävligen mynnade ut i fyra genomarbetade förslag. Deltagarna fick sedan åka på inspirationsresa till Köpenhamn där arkitekten Kenji Miyazu bjöd på en guidad cykeltur genom staden.



Den 22 augusti bröt en kraftfull brand ut i en av Ängelholmshems fastigheter på Nya Kungsgården. Lyckligtvis kom ingen hyresgäst till skada men fyra lägenheter fick evakueras. Lägenheten där branden startade totalförstördes, tre röskadades.



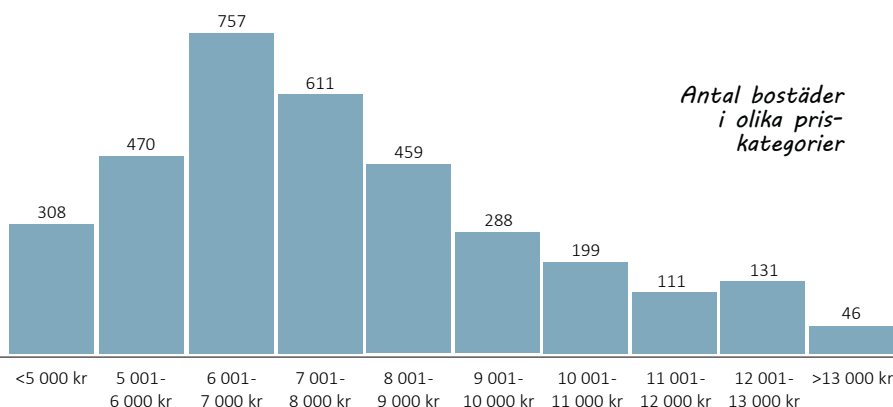
BoDirekt-lägenheter infördes i oktober. Lägenheterna är ytterligare ett verktyg för Ängelholmshem att tillgängliggöra lägenheter till fler. Lägenheterna tilldelas enligt "först till kvarn" och har oftast snabb inflyttning samt är publicerade en kortare period.



Sedan november kan våra hyresgäster betala sin hyra med hjälp av Swish. På alla hyresavier finns nu en QR-kod som hyresgästen enkelt kan fota av med sin mobil för att betala sin hyra utan någon pappersavi.



Förutom områdesträffar och julfikor på alla våra bostadskvarter så bjöd vi även in till två större kalas under året. Under Centrumdagen i juni och Kulltorpsdagen i augusti bjöds det på grillad korv, glass, musik och olika aktiviteter för barn. Framför allt fick vi möjlighet att träffa många av våra hyresgäster och ha en trevlig stund tillsammans.



Antal bostäder i olika pris-kategorier

Antal lägenheter  
3 380

Hanterade felanmälningar  
12 350

Kötid i snitt  
4,3 år

Område med längst kötid  
1. Nya Kungsgården  
2. Kulltorp  
3. Papegojan

Antal i kö  
22 000

Sökande per lägenhet i snitt  
49

Sociala lägenheter  
108

Vakansgrad  
0,45 %

Omflyttning  
16 %



# Kund ÄNGELHOLMSLOKALER

En justerad organisationsstruktur inledde 2023 för att stärka samarbetet med kund och utveckla bolagets förvaltning av fastighet. Under året låg fokus på att förbättra vårt sätt att mäta kundnöjdhet men också på att arbeta mer strategiskt med våra underhållsplaner.

## Fokus på hållbara transporter

Innan sommaren köpes fyra eldrivna fordon in för att användas av fastighetsvaktmästare. Förhoppningen var att minska bolagets klimatavtryck men även minska behovet att använda sin privata bil i tjänsten. I slutet av 2023 kan vi slå fast att användningen av privata bilar minskat med nästan 40 procent, från över 300 mil i månaden till under 200 mil per månad! Under 2024 kommer ytterligare två fossilbilar fasas ut till förmån för elfordon. Det finns även planer på att utöka antal el-lådcyklar under 2024.

## Effektivare organisationsstruktur

I januari 2023 sjösattes en ny organisationsstruktur på Ängelholmslokaler för att bättre spegla kommunens organisation och förenkla kommunikationen och samarbetet mellan oss. Det har lett till effektiviseringar som gagnar både oss och vår kund. Vi har levererat samma service men på färre vaktmästartimmar, vi har minskat våra transporter vilket är bättre för miljön. Framför allt har vi frigjort tid för mer kvalitativ uppföljande dialog med kunderna.

## Kundnöjdhet

Under 2023 har vi finlipat vårt sätt att mäta vår kundnöjdhet. Enkäten har kortats ner och vässats till för att vara så enkel som möjligt för vår kund att besvara. Att enkäten skickas ut löpande istället för en gång om året gör oss också mer agila i vårt uppföljningsarbete och vi kan vara mer reaktiva på signaler som kommer in. Vår utmaning under 2024 blir att öka svarsfrekvensen för att säkerställa kvaliteten i mätningen.

## Mer koncentrerat underhåll

Våra underhållsplaner hjälper oss att ta hand om våra fastigheter så att de kan hålla i många år. Under 2023 har vi sett över våra underhållsplaner för att koncentrera våra insatser på färre fastigheter varje år och men att insatserna där då blir mer omfattande. Detta underlättar för oss men också för verksamheten som inte blir störda av underhållsarbete lika ofta. Under 2024 är målsättningen att kommunicera underhållsplaner som omfattar större tidsspann för att kunna arbeta ännu mer strategiskt med våra kunder.



# Våra fastigheter

## ÄNGELHOLMSHEM

Ängelholm fortsätter att växa och vi gör vårt bästa för att möta efterfrågan på bostäder. Under året har fokus legat på förtätning och att tillföra boende inom existerande fastigheter, särskilt lämpliga till ungdomar. Ett arbete som kommer fortlöpa under 2024.

### Billiga lägenheter för unga

Sju nya, lite mindre lägenheter särskilt riktade till ungdomar stod klara under året. De är ett resultat av det förtätningsprojekt som pågått sedan 2022 med fokus på att uppföra nya lägenheter i kring-utrymmen vid befintliga fastigheter. Tidigare oanvända lokaler, cykelförråd, vindar, mangelrum och torkrum görs om till små lägenheter, som störst ca 35 kvm. Genom att tillföra lägenheter i våra existerande fastigheter tar vi ingen brukbar mark i anspråk och miljöbelastningen blir mycket lägre än vid nybyggnation. Vi kan också bli klara snabbare, billigare och täpper igen ytor som annars kan upplevas otrygga. Under första halvåret 2024 planeras ytterligare sex lägenheter att tillföras beståndet.

### Projektet Lundvivan

Under året gick Ängelholms hem ut med upphandling för det nya bostadskvarteret Lundvivan som planerats på den tidigare växthustomten i Munka Ljungby. Efter att anbud inkommit stod det klart att byggkostnaden överskrider det förväntade värdet för fastigheten. Projektet kommer därför omarbetas och provas på nytt när förutsättningarna på marknaden är bättre.

### 390 lägenheter energisparar

Tre bostadskvarter har genomgått omfattande energisparåtgärder kopplat till VVC under året. Det är totalt 390 lägenheter på kvarteren Konvaljen, Fågelsången och Näktergalen som fått nya munstycken på vattenkranar för att minska onödig vattenförbrukning. Lägenheterna har också fått nya termostater för att kunna ge en jämnare temperaturfördelning.

### Nya mötesplatser

Varje år vill vi skapa nya mötesplatser på våra bostadsområden och främja sammanhang där människor kan utvecklas och trivas. Under hösten 2023 invigde vi en stor och fin lekplats på Kulltorp. Lekplatsen har hyresgästerna själva varit med och röstat fram och innehåller gungor, klätterställning, rutschkana, balansleksaker mm. Lekplatsen kompletterades även med en stenlagd uteplats med bänkar och grill. På Papegojan tillfördes en pergola, nya bänkar och grillar till ett område i utkanten av kvarteret och blev genast en uppskattad plats att träffas vid. Även kvarteret Arrendatorn på Nya Kungsgården invigde en ny pergola precis i årsskiftet. Villan fick en ny gammal lekplats som kom på plats i december, som då flyttats från Läkaren 2 och kommer nya barn till gagn. Från Läkaren 2 hämtades även en flaggstång som nu hittat ny plats på Papegojan. Återanvändning när det är som bäst!

# Ängelholmshems byggnationer 2023 - 2024

NY



## Lundvivan

### OMARBETAS

Kalkylen för projektet på Lundvivan i Munka Ljungby gick inte ihop. Projektet kommer nu omarbetas för att testas på nytt.

NY



## Läkaren 2

### FÖRSTUDIE

Förstudie pågår kring hur Ängelholmshem kan föralda fastigheten på det tidigare södra sjukhusområdet.

OM



## Förtättningslägenheter

### FÄRDIGSTÄLLT

Under året har sju lägenheter tillförts när ytor i fastigheter omvandlats till mindre lägenheter i centrala Ängelholm, på Heimdallgatan samt i Strövelstorp.

OM



## Vågmästaren

### FÄRDIGSTÄLLT

De fyra hissarna på Sockerbruksgatan 11-13 har bytts ut under året.

OM



## Konvaljen

### FÄRDIGSTÄLLT 2023

Vattensparåtgärder och åtgärder för bättre komfort har genomförts i 153 lägenheter på Villan.

OM



## Wigral

### FÄRDIGSTÄLLT 2023

Vattensparåtgärder och åtgärder för bättre komfort har genomförts i 237 lägenheter i centrum.

OM



## Solängen

### PÅGÅR

Ombyggnation efter brand. Ett nytt korttidsboende för LSS planeras vara klart till sommaren 2024.

Planerat klart: 2024

OM



## Papegojan

### PLANERAS

16 loftgångstrapporna kommer att bytas ut under 2024.

Planerat klart: 2024

OM



## Förtättningslägenheter

### PLANERAS

Under det första halvåret 2024 kommer sex biytor i fastigheter omvandlas till mindre lägenheter i centrala Ängelholm samt i Strövelstorp.

OM



## Spridaren

### PLANERAS

Solceller kommer tillföras på fastigheten Spridaren på Jordgubbsfältet i Munka Ljungby.

Planerat klart: 2024

OM



## Dvärgbjörken

### PLANERAS

Takomläggning med installation av solceller.

Planerat klart: 2024/2025

OM



## Näktergalen

### PLANERAS

Takomläggning samt byte av takfönster.

Planerat klart: 2024

# Ängelholmsshems byggnationer 2024 - 2025



## **Montören**

### **PÅGÅR**

Efter brand får en lägenhetslänga nytt tak och nya takstolar. Solceller kommer även att installeras.

Planerat klart: 2024



## **Ängavångens förskola**

### **PLANERAS**

Ventilationen ska bytas ut. Förskolan kommer då även få nytt innertak och ny takbelysning.

Planerat klart: 2024



## **Dvärgbjörken & Linden**

### **PLANERAS**

Nya fjärrvärmekulvertar planeras på två av våra fastigheter i Munka Ljungby.

Planerat klart: 2025



## **Papegojan**

### **PLANERAS**

Omfattande ventilationsbyte väntar våra fastigheter på Korpgränd 21 och Transtigen 27.

Planerat klart: 2025



## **Kulltorp**

### **FÖRSTUDIE**

Undersöker förutsättningarna för att byta ut gamla molucker för restavfall och ersätta med konventionella kärl på området.



## **Gruppboende Västersjögatan 34**

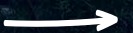
### **PLANERAS**

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personlutrymme ska tillföras.





Ängelholmslokaler



# Våra fastigheter

## ÄNGELHOLMSLOKALER

Ängelholm fortsätter att växa och Ängelholmslokaler arbetar hårt för att möta efterfrågan på nya samhällsfastigheter. En rad spännande och ambitiösa projekt står i startgroparna, däribland tre förskolor, fyra skolor och två vårdboende.

### Nyproduktion

I april påbörjades byggnationen av nytt LSS-boende i Söndrebalj. Boendet som beräknas stå klart till sommaren 2024 innefattar totalt tolv brukarlägenheter fördelat på två boendeenheter och kommer förses med solceller.

Under andra halvåret 2023 annonserades även förfrågningsunderlag för fyra större nyproduktionsentreprenader; Åsbytorps vårdboende, Kungshaga vårdboende, skyddsrum på Villanskolan samt Klockaregårdens förskola. Kontraktskrivning planeras ske under våren 2024.

I februari 2023 togs beslut om att riva Söndrebalj skola som sedan en tid dragits med omfattande problem med ventilationen. En ny mer ändamålsenlig skola ska uppföras istället. Den paviljongetablering som funnits kommer därför utökas under 2024 för att inrymma hela skolan under tiden ny skola byggs.

### Ombyggnationer

Under 2023 påbörjades utbyggnad av Össjö skola och ombyggnad av Vejbybadet i Vejbystrand. Karlsgårdens vårdboende påbörjade också sin förvandling till en förskola med fem avdelningar och plats för 100 barn. Vi tycker det är extra roligt när vi kan ta en fastighet som inte längre var ändamålsduglig, tänka om och ge den ett nytt liv. Bra för miljön också! Samtliga tre projekt kommer att stå redo att tas i bruk till sommaren 2024.

Vi har arbetat vidare med den renoveringsplan för gruppboende som antogs 2022. Projektering av två boenden har inletts och totalt ska sju boende som kommer byggas om och brandskyddet uppdateras.

### Förskola för 140 barn färdigställd

Tegelgårdens förskola stod färdig i slutet av 2023, och åtta toppmoderna förskoleavdelningar med plats för 140 barn lämnades över till verksamheten på Ängelholms kommun. Förskolan ligger på en plats där ett tegelbruk tidigare legat, och när projektet startade igång var det tydligt att marken behövde genomgå omfattande sanering. När verksamheten flyttar in i januari 2024 är nu marken sanerad från gamla synder och barnen kan leka utan hämningar. När förskolan är färdig går startskottet för en gedigen flyttkedja som ska friställa den gamla Villanskolan där rivning väntar under första kvartalet 2024 samt färdigställande av ny utemiljö samt skyddsrum.

### Konceptförskolor testas

Under 2023 har två så kallade konceptförskolor avropats från Adda; Fridhems förskola samt Össjö förskola, vilka båda kommer ha byggstart under 2024. Då kommer även bolaget testa en konceptförskola i egen regi. Munkagårdens förskola stod färdig 2020 och har blivit väldigt lyckad och uppskattad av verksamheten. Därför kommer man nu testa att uppföra samma förskola på Klockaregårdens förskola i Strövelstorp. Vi tycker det ska bli väldigt intressant att följa utfallen på dessa tre projekt.

### Drönarhjälp

I april köptes en drönare in för att hjälpa oss se över tak och fasader på våra fastigheter. Drönaren har också varit ett tacksamt tillskott för utvärdera lämpliga tak för installation av solceller. Vid årets slut hade tio medarbetare tagit drönarkort och kan därmed utföra kontroller med hjälp av drönaren.



*Visionsskiss för det nya vårdboendet Åsbytorp i Strövelstorp. Arkitekt: Karin Petterssons Arkitektbyrå*

## Inte större än nödvändigt

Under året har Ängelholmslokaler också arbetat med ett lokalprogram för F-9 skolor. Ett lokalprogram är ett tillägg till funktionsprogrammet som ska hjälpa oss att säkerställa att vi bygger skolor som har likvärdiga ytor med rätt funktioner, och att vi inte bygger större än nödvändigt. Vårt riktmärke för grundskolor är 12 kvadratmeter BTA per elev.

## Guldnivå på nya fastigheter

Under året tog Ängelholmslokaler beslut på att när nya fastigheter ska uppföras så ska dessa uppföras i nivå med miljöbyggnad Silver, men med fyra indikatorer för miljöbyggnad Guld som man värderar som särskilt värdefulla. De fyra indikatorer som valdes ut är; energianvändning, ljud, klimatpåverkan samt solvärmelast.

# Ängelholmslokalers nybyggnationer 2023 - 2026



## Tegelgårdens förskola

### FÄRDIGSTÄLLD 2023

Ny förskola med plats för 140 barn uppförs i centrala Ängelholm.



## LSS-boende i Söndrebalj

### PÅGÅR

Nytt LSS-boende med 12 lägenheter uppförs i Söndrebalj.

Planeras klart: Sommar 2024



## Klockargårdens förskola

### PROJEKTERAS

Ny förskola med plats för 80 barn uppförs i Strövelstorp.

Byggstart: 2024  
Planerat klar: 2025



## Fridhem förskola

### PROJEKTERAS

Ny konceptförskola med plats för 120 barn uppförs på Fridhem.

Byggstart: 2024  
Planerat klar: 2025



## Åsbytorps vårdboende

### PROJEKTERAS

Nytt särskilt boende med plats för 70 boende planeras i Strövelstorp.

Byggstart: 2024  
Planerat klar: 2026



## Össjö förskola

### PROJEKTERAS

Ny konceptförskola med plats för 60 barn planeras i Össjö.

Byggstart: 2024  
Planerat klart: Höst 2025



## Villanskolan

### PROJEKTERAS

Gamla skolan ska rivas och på plats uppförs skyddsrum och utemiljö till nya skolan.

Byggstart: 2024  
Planerat klart: 2025



## Munka Ljungby skola

### PROJEKTERAS

Ny F-6 skola med plats för 588 elever planeras vid idrottsplatsen i Munka Ljungby.

Planerat klart: 2026



## Söndrebaljs skola

### PROJEKTERAS

Rivning av befintlig skola samt uppförande av ny F-9 skola med plats för 550 elever planeras i Söndrebalj.

Planerat klart: 2027



## Fridhem skola

### PROJEKTERAS

Ny F-9 skola med plats för 560 elever planeras på Fridhem.

Planerat klart: Hösten 2027



## Adolfsfälts skola

### PROJEKTERAS

Ny F-6 skola med plats för 550 elever och idrottshall planeras på Adolfsfält.

Planerat klart: Höst 2027



## Rönneskolan - H-byggnaden

### FÖRSTUDIE PÅGÅR

Byggnaden ska rivas och på plats planeras ny skolbyggnad uppförs med plats för 650 elever.

Planerat klart: 2027

# Ängelholmslokalers ombyggnationer 2023 - 2026



## Karlsgårdens förskola

### PÅGÅR

Tidigare vårdboende byggs om till en förskola med fem avdelningar.

Planerat klart: Sommar 2024

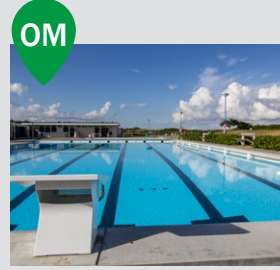


## Kungshaga vårdboende

### PÅGÅR

Om- och tillbyggnad av särskilt boende med plats för strax över 90 boende.

Planerat klart: 2026



## Vejbybadet

### PÅGÅR

Renovering av bad samt tillbyggnad av teknikutrymme.

Planerat klart: 2024



## Össjö skola

### PÅGÅR

Tillbyggnad av tre klassrum och ombyggnation av två klassrum.

Planerat klart: 2024



## Gruppboende Norregårdsgatan 5

### PROJEKTERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.

Planerat klart: 2025



## Gruppboende Selma Lagerlöfs gata 1

### PROJEKTERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.

Planerat klart: 2025



## Össjö skola

### PLANERAS

Tillbyggnad av tillagningskök till skolan.

Planerat klart: 2025



## Gruppboende Nygatan 6

### PLANERAS

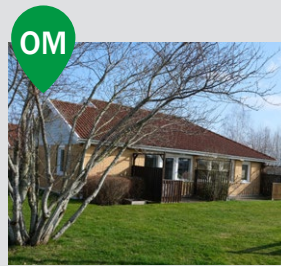
Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.



## Gruppboende Skörpabäcksvägen 1

### PLANERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.



## Gruppboende Akkas gränd 2

### PLANERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.



## Gruppboende Västersjögatan 50

### PLANERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.



## Gruppboende Munka Ljungbyvägen 43

### PLANERAS

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.

# Hållbarhet

## ÄNGELHOLMSHEM

Ängelholmshem har stora möjligheter att ta ett brett ansvar för hållbarhet. Att minska bolagets klimatpåverkan och främja en hållbar utveckling ligger högt på agendan. Med stort fokus på förebyggande insatser värnar vi om att Ängelholm fortsatt är bra och trygg plats att bo.

### Höjer energimål

Som medlem i Allmännyttans klimatinitiativ har Ängelholmshem arbetat med att minska bolagets energianvändning i flera år. Arbetet har gett resultat och efter att ha nått det ursprungliga målet om 30 procent minskning under 2021 har bolaget höjt ambitionsnivån vid flera tillfällen. Den nuvarande målsättningen är att minska energianvändningen med 40 procent till 2030. Vid 2023 års slut har Ängelholmshem sänkt sin energianvändning med 36,6 procent från 2007 års nivå. Sedan 2022 har fastigheternas energiförbrukning minskat med 3,3 procent. Stort fokus vid energieffektivisering har legat på driftoptimering av våra fastigheter, installation av frånluftspumpar och värmepumpar. Även byte av gammal torkutrustning, byte till LED och nya termostater.

### Solenergi

Under året har Ängelholmshem fortsatt investera i solcellsanläggningar. Förutom att det är egenproducerad fossilfri el, så ger solcellsanläggningar oss möjlighet att köpa in mindre el utifrån och på så vis minska våra driftskostnader. Under året har våra anläggningar producerat 176 Mwh solenergi. Anläggningar har även installerats på fastigheterna Torlarp, Vågmästaren och Tofta Gård under året med en gemensam effekt på 180 Mwh. Anläggningarna kom på plats under vintern och kommer driftsättas i början av 2024.

Under 2024 undersöker vi möjligheten att satsa på energilagring samt energidelning mellan byggnader när vi framöver installerar solcellsanläggningar.

### Hållbarhetsavtal

Under slutet av 2023 var Ängelholmshem bland de första bolagen som skrev på Ängelholms kommuns Hållbarhetsavtal. Genom att skriva på avsiktsförklaringen blir man en del av ett lokalt nätverk och kan samverka i hållbarhetsfrågor.

### Fossilfri bilpark

Under 2023 har Ängelholmshem arbetat med att successivt byta ut de sista sex fossildrivna arbetsfordon till elbilar. I slutet av december byttes så den sista fossilbilen ut och den egna bilparken är nu 100 procent fossilfri! Förutom elbilar tar personalen sig också runt på golfbilar och elcyklar. Vi utökade också bilparken med ytterligare en poolbil för att göra den enklare för personalen att låta sina egna bilar stå och ta sig runt fossilfritt.

### Biologisk mångfald

Under året invigdes det första insektshotellet hos oss. Barnen på Vantens förskola hade tagit initiativ och byggt ett insektshotell som vi fick äran att sätta upp och inviga under festliga former på vårt bostadsområde på Kulltorp. Under nästa år hoppas vi kunna utöka samarbetet med fler förskolor i kommunen.





## Miljöarbetet i korthet

Minskad energiförbrukning  
36,4 % (från 2007)

Andel förnybar energi  
99,9 %

Producerad solenergi  
176 MWh

Helt fossilfri bilpark

Första insektshotellet  
invigt



## Social hållbarhet

Ängelholmshem tar sedan flera år ett stort socialt ansvar och då Ängelholms kommun är en relativt socialt välmående stad lägger vi mycket fokus på förebyggande insatser. Här är några av våra inslag från året som gått.



Under året har vi arbetat med att öka tryggheten för våra hyresgäster och som en del av arbetet infördes metoden Våga visa omtanke under våren. Våga visa omtanke går ut på att vara uppmärksamma på om man misstänker att någon granne far illa samt ger verktyg för hur man kan agera för att hjälpa sin granne.



Vi har inlett ett samarbete med kommunens aktivitetssamordnare för seniorer under året där vi erbjuder vår gemenskapslokal i trygghetsboendet Willan 7 för aktiviteter som främjar social samvaro och god hälsa. Genom samarbetet kan vi tillsammans erbjuda både våra hyresgäster och andra seniora invånare ett större utbud av aktiviteter och välmående.



Vi har utvecklat vårt samarbete med föreningen Drivkraft och öppnade till höstterminen upp läxhjälp på ett tredje bostadsområde. Genom läxhjälpen bidrar vi till att skapa bättre förutsättningar för barnen att nå gymnasiebehörighet och under 2023 fick läxhjälpen nästan 700 elevbesök, att jämföra med 340 elevbesök under 2022.



Vi har sponsrat ett 30-tal föreningar och organisationer med fokus på att stötta barn och unga under året. Det har inneburit ekonomiskt stöd genom t.ex. rabatterade avgifter men också samarbete runt olika aktiviteter. Vi erbjuder också alla våra hyresgäster kostnadsfri simskola, totalt bekostade vi 173 simskoleavgifter under 2023.



För att vidare bidra till ökad trygghet har vi startat upp trygghetsvandringar under året i samverkan med kommunen, polisen, räddningstjänsten m.fl. Vi har också fortsatt vårt arbete med att byta ut och förstärka belysningen i våra områden samt byta ut gamla nyckellås till säkrare passagesystem.

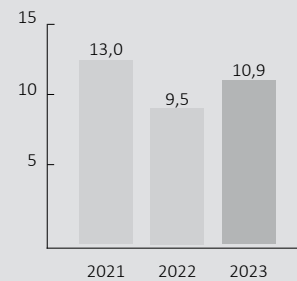


Vi har fortsatt vårt systematiska arbete med att få stopp på olovliga andrahandsuthyrningar så att rätt person bor på rätt plats. Det är en trygghet både för vår personal och för grannarna att veta att det är rätt person som bor på adressen. Under 2023 har 17 lägenheter kunnat återföras vår utyrningskö efter att olovlig andrahandsuthyrning uppdagats.

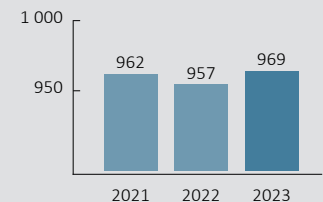


Varje sommar arrangerar vi sommarlovsaktiviteter under flera veckor i våra barntäta bostadsområde för våra hyresgästers barn, 2023 var inget undantag. Våra sommarjobbare hjälper oss att hålla i dagliga aktiviteter som fotboll, badminton, basket, hoppa hopprep och andra fysiska aktiviteter utomhus. Tillsammans med våra sponsorföreningar breddar vi utbudet av aktiviteter under sommarlovet genom föreningarnas aktiviteter i eller i närheten av våra bostadsområden, t.ex. friidrottsskola, volleyboll, basket och fotboll.

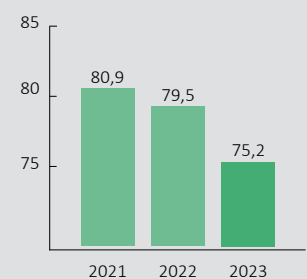
Under årets höstlov arrangerade vi också pyssel, lek och filmmys i vår gemenskapslokal på Papegojan för barnen vilket blev välbesökt och uppskattat av både barn och vuxna.



ÅRSRAPPORT EL  
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)

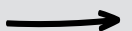


ÅRSRAPPORT VATTEN  
Förbrukning, l/m² (ATemp) Prognos



ÅRSRAPPORT VÄRME  
Förbrukning, kWh/m² (ATemp) normalårskorrigerad

Ängelholmslokaler



# Hållbarhet

## ÄNGELHOLMSLOKALER

Som kommunägt bolag förväntas Ängelholmslokaler främja en hållbar utveckling och arbetar därför brett för att minska bolagets klimatpåverkan. Under 2023 blev vi elproducenter, köpte in nya eldrivna arbetsfordon och tillförde laddstolpar på våra fastigheter.

### Höjt sparmål

Ängelholmslokalers nådde under året upp till det energisparmål som bolaget satt upp till 2030. Bolaget hade då sänkt sin energianvändning med 31,5 procent från 2009, och styrelsen beslutade under året att höja målet från 30 till 55 procent. Enbart mellan 2022 och 2023 har Ängelholmslokaler gjort en energibesparing på 3,4 procent.

### Elproducenter

Under våren anlätades en konsult för att utreda vilka av Ängelholmslokalers fastigheter som är mest gynnsamma att utrusta med solceller. Arbetet har lett till att bolaget under året driftsatt sina första solceller, på Ekens förskola och fler är på väg att installeras.

Ytterligare sex fastigheter projekteras för solceller under 2024, däribland Nyhemsskolan, Strövelstorps skola, Villanskolan samt Magnarps skola. Bolaget undersöker också möjligheten att satsa på energilagring samt energidelning mellan byggnader när vi framöver installerar solcellsanläggningar.

### Fokus på hållbara transporter

Innan sommaren köpes fyra eldrivna fordon in för att användas av fastighetsvaktmästare. Förhoppningen var att minska bolagets klimatavtryck men även minska behovet att använda sin privata bil i tjänsten. I slutet av 2023 kan vi slå fast att användningen av privata bilar minskat med nästa 40 procent, från över 300 mil i månaden till under 200 mil per månad! Under 2024 kommer ytterligare två fossilbilar fasas ut till förmån för elfordon. Det finns även planer på att utöka antal el-lådcyklar under 2024.

### Värmestresskartering

Sedan 2023 är värmestresskartering en viktig parameter som Ängelholmslokaler tar i beaktning vid om- och nybyggnationer. Genom att minimera värmestressen kan man skapa mer behagliga miljöer vilket är särskilt viktigt i fastigheter där sårbara människor spenderar tid, till exempel vårdboende eller skolor. Genom att ta hänsyn till värmestress kan man också minska behovet av luftkonditionering och kylsystem, vilket leder till lägre energiförbrukning och minskade driftkostnader.





## Miljöarbetet i korthet

Minskad energiförbrukning  
31,5 % (från 2009)

Andel förnybar energi  
95,56 %

Producerad solenergi  
16,7 kWh

### Utbyggnad av laddstolpar

Under året har Ängelholmslokaler tillfört laddstolpar på Villanskolan samt Söndrebaljshallen, totalt åtta laddpunkter. Under 2024 kommer ytterligare 18 fastigheter på Ängelholmslokaler få laddmöjligheter, då de omfattas av nytt myndighetskrav för laddplatser.

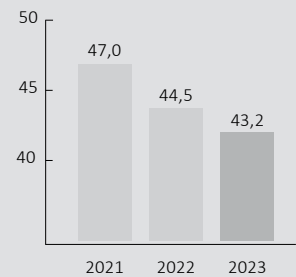
### Energispartävling inspirerar

När året inleddes pågick Ängelholmslokalers Energisparkkampanj för förskolorna. Förutom att flera förskolor avsevärt sänkte sin energiförbrukning fick tävlingen medial uppmärksamhet och intresse från andra kommuner och samhällsfastighetsbolag.

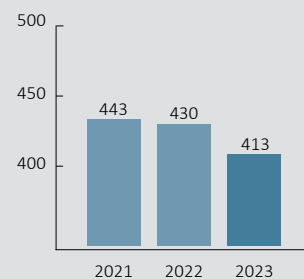
Samarbeten över kommungränser och över bolagsgränser för att hjälpas åt i klimatfrågan är något som kommer fortsätta under 2024. Till exempel i form av det hållbarhetsnätverk som kommunen lanserat som kommer vara en katalysator i allas våra viktiga hållbarhetsarbete.

### Arbetsmarknadsinsatser

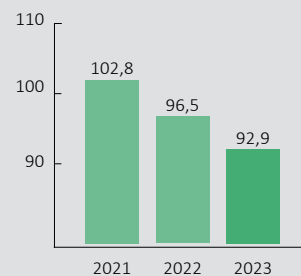
Löpande under året har Ängelholmslokaler tagit emot praoelever och LIA-praktikanter från grund- och yrkesskola. Även i år vi samarbetat med Arbetsmarknadsenheten på för att skapa fler arbetstillfällen och har tagit emot praktikanter inom detta samarbete.



ÅRSRAPPORT EL  
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VATTEN  
Förbrukning, l/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VÄRME  
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)  
normalårskorrigerad



# Förvaltningsberättelse

## ÄNGELHOLMSHEM

### Information om verksamheten

Ängelholms hem är den största ägaren av bostadsfastigheter i Ängelholms kommun. Antalet lägenheter uppgick den 31 december 2022 till 3 380. Uthyrningsbar bostads- och lokalyta inom bolaget uppgick till 223 100 respektive 13 400 kvm. Därtill kommer tillhörande förråd, garage och bilplatser.

Ängelholms hem är Ängelholms kommuns främsta instrument för genomförande av kommunens bostadspolitik. Ängelholms hem ska erbjuda en variation av boendernalternativ avseende storlek och standard. Utvecklingen ska ha sin utgångspunkt i respektive kommundels behov.

Ängelholms hem ska vara ett modernt bostadsbolag med tydligt fokus mot ett långsiktigt hållbart samhälle. Ängelholms hem erbjuder ett bra boende för alla och uppför nya bostäder för att medverka till en positiv utveckling av Ängelholms kommun.

Uppdragsgivare inom kommunen är Ängelholms Stadshus AB. Företaget har sitt säte i Ängelholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggstartat ett ungdoms-LSS om 18 boendeenheter inom Södra sjukhusområdet, som planeras vara inflyttningsklart juni 2024.

Färdigställt sju ungdomslägenheter genom förtätning i befintligt bestånd.

Genomfört en upphandling för nyproduktion av 76 bostäder inom fastigheten Lundvivan 1 i Munka-Ljungby. Dessvärre tillät inte investeringskalkylen ett genomförande.

Inlett ett samarbete med Backahill för att ta fram ett planprogram för Kronodalen.

Bolaget har under 2023 lämnat in en stämning mot bolagets försäkringsbolag. Tvisten handläggs vid Stockholms tingsrätt. Försäkringsbolaget har bestritt kravet. Det är inte sannolikt att målet avgörs av Stockholms tingsrätt under 2024. Tvisten avser försäkringsersättningen avseende branden 2022 på fastigheten Läkaren 2.

Bolaget har gjort stora satsningar för att förbättra trygghet och förvaltningskvalitet i samtliga bostadsområden, specifikt på Papegojan och Heimdall. Arbetet har resulterat i

starka förbättringar i kundupplevelse och upplevd trygghet.

### Fastighetsbeståndet

Ängelholms hems uthyrningsbara yta minskade under året med 2 300 kvm och uppgick den 31 december 2023 till 236 500 kvm. Minskningen av yta härrör från branden på Läkaren 2. Antalet lägenheter ökade med 7 stycken till 3 380 med anledning av konvertering av lokaler till lägenheter.

### Fastigheternas värde

Ängelholms hems fastighetsbestånd har ett sammanlagt redivisat värde av 2 537 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 2 514 mkr och pågående projekt 23 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp. Dotterbolaget har dock ett övervärde i sina fastigheter, försiktigt beräknat till 1 550 mkr. Därmed kan värdet på aktierna i Ängelholms hem försvaras.

### Marknad

Ängelholm växer befolkningsmässigt och efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor. Vakansgraden för bostäder har under året uppgått till 0,45% (0,21%). Omflyttningarna har uppgått till 16% (15%) under året. För 2023 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresjustering. Avtalet började gälla från den 1 februari 2023 och innebar att hyrorna höjdes i snitt med 4,4%. Vid årsskiftet 2023/2024 var ca 22 000 personer registrerade som bostadssökande i Ängelholms hems bostadskö.

### Försäljning av fastigheter

Ängelholms hem har under året inte avyttrat några fastigheter.

### Investeringar och underhåll

Ängelholms hem har under 2023 investerat totalt 83 mkr i om- och nybyggnation och 4 mkr i eldrivna fordon. 42 mkr utgör projekt som fortfarande är pågående, där ett nytt LSS på Solängen utgör 28 mkr. Övriga investeringar och underhåll som avslutades 2023 är bland annat; omläggning av spillvattenledning på Papegojan, hissrenovering på Konvaljen och Liljekonvaljen, energibesparande åtgärder på bland annat Papegojan

och Konvaljen, förtättningsprojekt, tillval och standardhöjande åtgärder, byte av dörrar samt solcellsinvestering på Svetsaren och Vågmästaren.

## Ekonomi

För att koncernen även i framtiden ska kunna erbjuda bra bostäder och lokaler måste bolaget ha en långsiktig stabil ekonomi. Överskottet måste i stor utsträckning gå till underhåll, nyproduktion och utveckling. Arbetet kommer även framöver att inriktas på en så god förvaltning som möjligt av bolagets fastigheter. Resultatet följer i all väsentlighet budget. Likviditeten under året var god trots hög grad av självfinansiering. Det ekonomiska resultatet av verksamheten redovisas i följande resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys.

## Användande av finansiella instrument

För information om användande av finansiella instrument, se bolagets redovisningsprinciper samt not "Upplysningar om finansiella instrument".

## Finanspolicy

Hantering av ränterisken i skuldportföljen är en viktig del i finansieringsverksamheten. Styrelsen har fastställt en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem. Vid varje styrelsemöte blir styrelsen informerad om finansverksamheten, samt följsamheten mot finanspolicyen.

## Risk- och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutvecklingen, vakansgrad, driftkostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Samtliga parametrar följs kontinuerligt och rapporteras till styrelsen. Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis stigande marknadsräntor, inflationstryck som kan leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen.

## Förväntad framtida utveckling

Ängelholm uppfattas som en mycket bra plats att bo och verka i, vilket skapar goda förutsättningar för den verksamhet Ängelholmshem bedriver. En sjättedel av Ängelholms medborgare bor hos Ängelholmshem. De visar på stort förtroende och hög nöjdhet i den årliga kundenkäten. Vår ambition är att ytterligare förstärka vår roll som förebildlig förvaltare med uppdrag att värna tryggheten. Ängelholmshems mål är att inget område i beståndet någonsin skall klassas som ett utsatt område. Genom kraftfulla satsningar på förebyggande socioekonomiska och trygghetsskapande insatser hoppas vi bibehålla lugna och

stabila bostadsområden.

Under de kommande åren beräknas Ängelholms kommuns befolkningstillväxt vara 600-700 människor per år. Bostadsmarknaden i kommunen och regionen indikerar i dagsläget att vara i balans, men på sikt kommer en växande befolkning kräva nya bostäder. En variation av bostäder som speglar behoven bidrar till att göra Ängelholms kommun attraktiv för människor och företag, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen. Möjligheten att nyproducera bostäder är kraftigt begränsad i rådande ansträngda ekonomiska läge där en kombination av högränteläge och historiskt höga produktionskostnader mer eller mindre hämmat bostadsmarknaden. Kommande period kommer huvudsakligen satsningar på förtätning inom befintligt bestånd göras.

Ängelholmshem har som mål att nyproducera minst 60 bostäder per år i snitt. En plan för perioden 2020 till 2030 är framtagen. Huvuddelen av koncernens nyproducerade fastigheter certifieras enligt standard för miljöbyggnad. Uppvärmning och elanvändning i fastigheter har en betydande inverkan på klimatet. För att kunna nå vårt mål om en fossilfri drift och energiminskning med 40 % fram till 2030 bedriver Ängelholmshem ett arbete med att energieffektivisera hela vårt bestånd samtidigt som man installerar solpaneler i gynnsamma fastigheter. Bolaget planerar för att ha en helt fossilfri drift framöver.

## Hållbarhetsupplysningar

Vi på Ängelholmshem är engagerade i att främja en hållbar och miljövärdig livsstil för våra boende och samhället i stort. Vi strävar efter att minska vår miljöpåverkan genom att investera i energieffektiva lösningar, främja användningen av förnybara energikällor och arbeta aktivt för att minska avfallet. Genom att rapportera och redovisa våra insatser för att främja hållbarhet, strävar vi efter att öppet kommunicera vårt åtagande för en mer miljövärdig framtid. Vi är stolta över våra insatser och ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete tillsammans med våra boende och intressenter.

## Ägarförhållanden

AB Ängelholmshem är ett helägt dotterbolag till Ängelholms Stadshus AB, 559276-8591, med säte i Ängelholm. Koncernmodern är Ängelholms kommun, 212000-0977.

Helägda dotterbolag till AB Ängelholmshem är AB Ängelholmslokaler, 556851-4557, Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB, 559091-1490, samt Ängelholms Fastighetsstruktur, 556965-7140.

# Finansiell rapportering

## ÄNGELHOLMSHEM

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	331 750	298 620	278 130	257 023	255 657
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27 797	38 806	28 410	17 223	27 301
Rörelsemarginal (%)	24,4	24,8	23,3	21,6	25,9
Avkastning på eget kapital (%)	4,0	5,6	4,3	11,7	11,3
Balansomslutning (tkr)	2 978 125	3 018 536	2 993 445	2 883 725	2 738 644
Soliditet (%)	23,5	22,8	22,1	22,4	21,6
Antal anställda	48	40	38	44	40

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774	149 941	500 481	30 837	688 033
Disposition enligt beslut av årsstämman	-	-	30 837	-30 837	0
Utdelning	-	-	-9 348		-9 348
Årets resultat	-	-	-	20 454	20 454
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 774</b>	<b>149 941</b>	<b>521 971</b>	<b>20 454</b>	<b>699 139</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	521 970 213
Årets vinst	20 453 739
	<b>542 423 952</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (142 kronor per aktie)	9 620 000
i ny räkning överföres	532 803 952
	<b>542 423 952</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelning skall betalas. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning (tkr)

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter		322 163	295 638
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 587	2 982
Driftskostnader		-137 143	-128 883
Underhållskostnader		-21 702	-27 640
Fastighetsskatt		-7 582	-8 851
<b>Driftnetto</b>		<b>165 323</b>	<b>133 246</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 797	-62 591
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>95 526</b>	<b>70 655</b>
Central administrations- och försäljningskostnader	4,5	-19 747	-17 955
Övriga rörelseintäkter	6	8 653	31 933
Övriga rörelsekostnader	7	-3 353	-10 472
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>81 079</b>	<b>74 161</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 238	426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55 520	-35 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-53 282</b>	<b>-35 355</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 797</b>	<b>38 806</b>
Skatt på årets resultat	11	-7 343	-7 969
<b>Årets resultat</b>		<b>20 454</b>	<b>30 837</b>

## Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2022-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	2 289 723	2 319 392
Mark och markanläggningar	13	233 505	231 313
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 709	4 005
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	45 733	3 870
		<b>2 575 670</b>	<b>2 558 580</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17	356 213	356 188
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	53	53
		<b>356 266</b>	<b>356 241</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 931 936</b>	<b>2 914 821</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		127	314
Fordringar hos koncernföretag		4 047	7 244
Koncernkonto kommunen	29	22 523	77 919
Aktuella skattefordringar		6 232	5 339
Övriga fordringar		4 324	3 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 936	5 843
		<b>46 189</b>	<b>99 952</b>
Kassa och bank	29	0	3 763
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 189</b>	<b>103 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 978 125</b>	<b>3 018 536</b>

## Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	21,22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 774	6 774
Reservfond		149 941	149 941
		<b>156 715</b>	<b>156 715</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		521 970	500 481
Årets resultat		20 454	30 837
		<b>542 424</b>	<b>531 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>699 139</b>	<b>688 033</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	23,24	15 110	16 220
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 110</b>	<b>16 220</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	20	331	0
Skulder till kreditinstitut	25	990 000	1 659 858
Skulder till koncernföretag	26	1 140 000	540 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 130 331</b>	<b>2 199 858</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 812	20 965
Skulder till koncernföretag		56 236	53 518
Övriga skulder		3 190	3 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	37 307	36 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>133 545</b>	<b>114 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 978 125</b>	<b>3 018 536</b>

## Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		27 797	38 806
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	69 487	67 669
Betald skatt		-9 346	-24 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>87 938</b>	<b>82 155</b>
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-741	-12 560
Förändring av rörelseskulder		19 096	5 086
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>106 293</b>	<b>74 681</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-82 951	-77 082
Förvärv av inventarier		-4 035	-1 371
Försäljning av fastigheter		409	6 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86 577</b>	<b>-72 353</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av lån		-69 858	-5 790
Förändring av checkkredit		331	-33
Utbetald utdelning		-9 348	-4 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-78 875</b>	<b>-10 231</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-59 159</b>	<b>-7 903</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>81 682</b>	<b>89 585</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	<b>22 523</b>	<b>81 682</b>



# Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning (tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

AB Ängelholmshem upprättar ingen koncernredovisning med hänsyn till att företaget och dess dotterbolag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av ett överordnat moderföretag. (ÅRL 7 kap 2§)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Däremot har uppställning av resultaträkning förändrats för att följa en funktionsindelad resultaträkning.

### Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, göres månatliga kostnadsuppföljningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet.

Som huvudmetod vid värdering av företagets förvaltningsfastigheter till verkligt värde har sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem-årig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats

som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivningen sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden.

#### Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	100 år
Tak	45 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt	30 år
Badrum/våtutrymme	30 år
El	30 år
VVS	50 år
Lgh	30 år
Övrigt	30 år

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument. Säkringsredovisning tillämpas enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11 punkt 39.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet

när de uppkommer. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om utdelning och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### *Derivatinstrument*

För information om användande av derivatinstrument, se not "Upplysningar om finansiella instrument".

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### *Kvittning av finansiella fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

## Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### *Ersättning till anställda efter avslutad anställning*

I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

## Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som Övrig förvaltningsintäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

## Likvida medel

Bolaget har medel på kommunens koncernkonto. Det klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### *Rörelsemarginal (%)*

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### *Avkastning på eget kap. (%)*

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### *Antal anställda*

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderbolag som upprättar koncernredovisning, är Ängelholms Stadshus AB org nr 559276-8591 med säte i Ängelholms kommun.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	5 359	109
Övriga förvaltningsintäkter	4 228	2 873
	<b>9 587</b>	<b>2 982</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	618	443
Rådgivning och skattefrågor	540	236
	<b>1 158</b>	<b>679</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Kvinnor	21	17
Män	27	23
	48	40

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 631	1 560
Övriga anställda	21 848	20 296
	<b>23 479</b>	<b>21 856</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	429	507
Pensionskostnader för övriga anställda	1 887	1 946
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 016	7 529
	<b>10 332</b>	<b>9 982</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>33 811</b>	<b>31 838</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	30%	40%
Andel män i styrelsen	70%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43%	57%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57%	43%

### Uppsägningstid och avgångsvederlag till VD och styrelse

Uppsägningstiden är sex månader från företagets sida och sex månader från VD:s sida. Vid uppsägning från företagets sida skall utges ett avgångsvederlag om 6 månadslöner vid kortare anställning än två år eller nio månadslöner vid längre anställningstid än två år. Andra avgångsersättningar än ovan förekommer ej vad avser styrelse och VD.

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Management Fee	5 469	5 540
Försäkringsintäkter	2 775	21 000
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	409	5 393
	<b>8 653</b>	<b>31 933</b>

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Utrangering byggnader	-99	-10 147
Övriga rörelsekostnader	-3 254	-325
	<b>-3 353</b>	<b>-10 472</b>

## Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	16,10%	9,4%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	9,10%	8,6%

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 238	426
	<b>2 238</b>	<b>426</b>

## Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-31 739	-4 427
Övriga räntekostnader	-16 082	-23 634
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-7 700	-7 720
	<b>-55 520</b>	<b>-35 781</b>

## Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-8 453	-8 616
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 110	647
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 343</b>	<b>-7 969</b>

Avstämning av effektiv skattesats	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		<b>27 796</b>		<b>38 806</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 726	20,60	-7 994
Ej avdragsgilla kostnader		-1 681		-51
Ej skattepliktiga intäkter		24		101
Justering avseende skatter för föregående år		99		-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader		-1 148		-956
Skattemässig korrigering försäljning fastighet		-20		285
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden		1 110		647
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>26,42</b>	<b>-7 343</b>	<b>20,54</b>	<b>-7 969</b>

## Not 12 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 080 202	2 778 058
Inköp	13 816	13 526
Utrangeringar	-406	-27 785
Omklassificering från pågående investeringar	23 762	316 403
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 117 374</b>	<b>3 080 202</b>
Ingående avskrivningar	-760 811	-714 459
Utrangeringar	307	17 347
Årets avskrivningar	-67 147	-63 699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-827 651</b>	<b>-760 811</b>
Ingående nedskrivningar	0	-3 852
Årterförda nedskrivningar	0	3 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 289 723</b>	<b>2 319 391</b>

## Not 13 Mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 375	214 596
Inköp	332	834
Försäljningar	0	-707
Utrangeringar	0	-270
Omklassificeringar från pågående investeringar	3 178	35 922
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 885</b>	<b>250 375</b>
Ingående avskrivningar	-19 062	-18 062
Utrangeringar	0	270
Årets avskrivningar	-1 319	-1 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 381</b>	<b>-19 062</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 505</b>	<b>231 313</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter (byggnader och mark)</i>		
Redovisat värde	2 523 228	2 550 705
Verkligt värde	5 052 600	5 099 600

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 3,5- 6,25% (fg år 3,0- 6,0%).

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 916	40 067
Inköp	3 961	1 371
Försäljning	-912	0
Utrangeringar	0	-3 523
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	74	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 038</b>	<b>37 916</b>
Ingående avskrivningar	-33 910	-35 926
Försäljning	912	0
Utrangeringar	0	3 489
Årets avskrivningar	-1 331	-1 473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 329</b>	<b>-33 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 709</b>	<b>4 005</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 870	293 474
Årets anskaffningar	68 877	62 722
Omklassificering byggnader	-23 762	-316 403
Omklassificering mark och markanläggningar	-3 178	-35 922
Omklassificering inventarier	-74	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 733</b>	<b>3 870</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 733</b>	<b>3 870</b>

## Not 16 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 188	356 188
Inköp	25	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>356 213</b>	<b>356 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>356 213</b>	<b>356 188</b>

## Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Ängelholmslokaler	100%	100%	50 000	356 088
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	100%	100%	500	50
Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB	100%	100%	500	75
				<b>356 213</b>

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Nettoresultat
AB Ängelholmslokaler	556851-4557	Ängelholm	255 290	6 374
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	556965-7140	Ängelholm	52 904	1 317
Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB	559091-1490	Ängelholm	45	-26

## Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53	53
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

## Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 182	5 089
Upplupna intäkter	2 753	754
	<b>8 936</b>	<b>5 843</b>

## Not 20 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	331	0

## Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
A-aktier	67 739	100
	<b>67 739</b>	

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	521 970
årets vinst	20 454
	<b>542 424</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	9 620
	532 804
	<b>542 424</b>

## Not 23 Uppskjutna skatter

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	16 220	16 867
Årets avsättning/upplösning	-1 110	-647
	<b>15 110</b>	<b>16 220</b>

Den uppskjutna skatteskulden avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga av- och nedskrivningar på byggnader. Se även not 11.

## Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31		
Temporära skillnader avseende fastigheter	15 110	15 110
	<b>15 110</b>	<b>15 110</b>

## Not 25 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	990 000	1 659 858
Skulder till koncernföretag 1-5 år	1 140 000	540 000
	<b>2 130 000</b>	<b>2 199 858</b>

## Not 26 Upplysningar om finansiella instrument

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindingstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhantering är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 1 370 MSEK (1 370). Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,36 år (2,89) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,36% (1,60). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 72,8 MSEK (131,3).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år	760	830
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	720	0
Inom 3-4 år	0	720
Inom 4-5 år	150	0
Inom 5-6 år	500	150
Inom 6-7 år	0	500
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
	<b>2 130</b>	<b>2 200</b>

*Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalskulder	2 600	3 019
Upplupna räntekostnader	6 241	4 266
Övriga upplupna kostnader	4 498	4 891
Förutbetalda hyresintäkter	23 968	24 567
	<b>37 306</b>	<b>36 743</b>

*Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	69 797	62 591
Vinst vid försäljning av fastigheter	-409	-5 393
Utrangeringar	99	10 472
	<b>69 487</b>	<b>67 670</b>

*Not 29 Likvida medel*

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	0	3 763
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	22 523	77 919
	<b>22 523</b>	<b>81 682</b>

*Not 30 Eventualförpliktelser*

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande i Fastigo	466	325
	<b>466</b>	<b>325</b>

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 8 maj 2024.

Ängelholm den 19 mars 2024

Bengt Jansson  
Ordförande

Niklas Persson  
Förste vice ordförande

Lars Karlsson  
Andre vice ordförande

Rasmus Korsvall  
Ledamot

Bo Salomonsson  
Ledamot

Mats Nilsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB ÄNGELHOLMSHEM, ORG.NR 556054-7555

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ängelholmshem för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ängelholmshems finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Ängelholmshem.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ängelholmshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något

realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ängelholmshem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ängelholmshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 26 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till fullmäktige i Ängelholms kommun  
Organisationsnummer 212000 - 0977

Till årsstämman i AB Ängelholmshem  
Organisationsnummer 556054 - 7555

*Granskningsrapport för år 2023*

Vi, av fullmäktige i Ängelholms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ängelholmshems verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att verksamheten har bedrivits ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Ängelholm den 11 april 2024

Kerstin Engle  
*Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor*

Ragnar Steen  
*Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor*

# Förvaltningsberättelse

## ÄNGELHOLMSLOKALER

### Information om verksamheten

Ängelholmslokaler är Skånes största kommunägda renodlade samhällsfastighetsbolag. Fastighetsinnehavet uppgick den 31 december 2023 till 204 500 kvm verksamhetslokaler fördelade på skolor, förskolor, särskilda boenden, gruppboenden samt lokaler för kultur, idrott- och fritidsverksamhet. Samtliga lokalytor hyrs av Ängelholms kommun.

Bolaget äger även exploateringsfastigheter som är under utveckling enligt beställning ifrån kommunen.

Bolaget hyr också ut tillfälliga lokaler inhysta i inhyrda moduler på bolagets fastigheter. Uthyrd lokalyta inom moduler med tillfälligt bygglov uppgick den 31 december 2023 till ca 7 000 kvm.

Utöver att förvalta egenägda fastigheter tillhandahåller bolaget fastighetsnära tjänster såsom verksamhetsvaktmästare till kommunal verksamhet inom Ängelholms kommun och förvaltningstjänster för fastigheter direktägda av kommunen. Andelen sålda tjänster uppgick till 4% av bolagets omsättning under 2023.

AB Ängelholmslokaler är ett helägt dotterbolag till det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget AB Ängelholmshem (556054-7555) och bildades 2011. Majoriteten av bolagets fastigheter förvärvades från Ängelholms kommun under 2013 och 2014. Företaget har sitt säte i Ängelholm.

### Fastighetsbeståndet

Ängelholmslokaler uthyrningsbara yta minskade under året med 2 800 kvm och uppgick den 31 december 2023 till 204 500 kvm. Bolaget hyr även ut tillfälliga lokaler i form av inhyrda moduler. Dessa har ökat från 5500 kvm 2022 till 7000 kvm 2023.

### Fastigheternas värde

Ängelholmslokalers fastighetsbestånd har ett sammanlagt redovisat värde av 1 680 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 1 424 mkr och pågående projekt 256 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp.

### Försäljning av fastigheter

Ängelholmslokaler har under året inte avyttrat några fastigheter.

### Investeringar och underhåll

Ängelholmslokaler har under 2023 investerat 211 mkr i om- och nybyggnation och 2 mkr i fordon. 194 mkr utgör projekt som fortfarande är pågående, där en ny förskola på Tegelgården utgör 55 mkr, nytt LSS i Hjärnarp 49 mkr och ombyggnation till förskola på Karlsgården 29 mkr. Övriga investeringar och

underhåll som avslutades 2023 är bland annat tillfälliga paviljonger, investeringar i solceller och laddstolpar och ventilation. Golv- och fönsterbyte samt omläggning tak och solceller på Magnarp skola, ytskikt på Pomona förskola och loger. Vidare har underhåll skett i form av golvbyten, omläggning tak, nya passagesystem, byte av termostater och andra energiefektiviseringar på flera fastigheter.

### Ekonomi

För att bolaget även i framtiden ska kunna erbjuda bra verksamhetslokaler måste bolaget ha en långsiktig stabil ekonomi. Överskottet måste i stor utsträckning gå till underhåll, nyproduktion och utveckling. Arbetet kommer även framöver att inriktas på en så god förvaltning som möjligt av bolagets fastigheter. Resultatet följer i all väsentlighet budget. Likviditeten under året var god trots en låg grad av självfinansiering i byggprojekt. Det ekonomiska resultatet av verksamheten redovisas i följande resultat och balansräkning jämte kassaflödesanalys.

### Finanspolicy

Hanteringen av ränterisken i skuldportföljen är en viktig del i finansieringsverksamheten. Styrelsen har fastställt en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem. Vid varje styrelsemöte blir styrelsen informerad om finansverksamheten, samt följsamheten mot finanspolicyen.

### Risk- och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutvecklingen, vakansgrad, driftkostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Samtliga parametrar följs kontinuerligt och rapporteras till styrelsen.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis stigande marknadsräntor, inflationstryck som kan leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tegelgårdens förskola, en ny modern förskola i två plan för 140 barn, centralt i Ängelholm färdigställdes precis innan årsskiftet. När förskoleverksamheten flyttar in kan den planerade rivningen av gamla Villanskolan, som blev uppskjuten då förskolor

behövde evakueras pga en brand på Södra Sjukhusområdet under 2022, påbörjas.

Under 2023 påbörjades utbyggnad av Össjö skola, ombyggnad av Vejbybadet, omställning av Karlsgården till förskola samt nyproduktion av LSS boende i Hjärnarp. Samtliga fyra projekt kommer att stå redo att tas i bruk till sommaren 2024.

Under andra halvåret 2023 annonserades förfrågningsunderlag för fyra större nyproduktionsentreprenader (Åsbytorps vårdboende, Kungshaga vårdboende, Villanskolan skyddsrum samt Klockaregårdens förskola). Ingen av upphandlingarna hade vid utgången av 2023 resulterat i undertecknade entreprenadkontrakt då samtliga tilldelningar antingen dragits tillbaka för omprövning av anbud eller ligger för överprövning hos förvaltningsrätten.

Två nya förskolor, Fridhems förskola och Össjö förskola, har under 2023 avropats via ADDAs ramavtal och förväntas byggstartas under 2024.

Inför terminsstart hösten 2023 evakuerades delar av Söndrebals skola till paviljonger för att kunna åtgärda omfattande ventilationsproblem. Efter en förstudie utförd under 2022 togs i februari 2023 beslut om att riva skolan och uppföra nya mer ändamålsenliga lokaler. Paviljongetableringen kommer därför under 2024 att utökas för att kunna inrymma hela skolan under tiden ny skola byggs.

Efter att styrelsen i början av 2022 fastställde en modell för beslut om energieffektiviseringsinvesteringar har solceller avropats för sju objekt, varav en anläggning driftsattes under juni 2023 och sedan dess producerat 16,9 MWh. Två anläggningar inväntade vid utgången av 2023 enbart godkännande från nätägaren för inkoppling för att tas i produktion. I april 2023 köptes en drönare in till AB Ängelholmslokaler för att kunna användas vid kontroller av tak och fasader samt för att kunna ta bilder av bolagets fastigheter inte minst i samband med uppförande eller vid installation av solceller. Redan vid första flygningen på 5 minuter över taket på en byggnad noterades 20 takpannor som behövde bytas. Kostnaden för inköpet av drönaren var därmed redan återbetalt då dessa söndriga pannor var omöjliga att upptäcka nerifrån marken. I nuläget finns det 10 personer i bolaget som tagit drönarkort och därmed kan utföra kontroller med hjälp av drönaren.

I början av maj 2023 utökades AB Ängelholmslokalers fordonsflotta med fyra stycken eldrivna arbetsfordon. Fordonen ser vid en första anblick ganska små ut, men har förvånansvärt stor lastkapacitet. De tar sig fram lätt och smidigt i stadstrafiken, trots sin begränsade hastighet. Sedan leveransen är minskningen av antalet mil körning med privatbil i tjänsten märkbar.

AB Ängelholmslokaler använder idag samma fastighetssystem som moderbolaget AB Ängelholmshem vilket ger utmaningar då företagen har olika upplägg gällande bland annat kunder och fastigheter. Under hösten 2023 har beslut tagits att dela upp bolagen på två databaser. Delningen kommer att pågå under våren 2024 och är en förutsättning inför den upphandling av nytt fastighetssystem som Ängelholmslokaler planerar under 2024.

## Förväntad framtida utveckling

Under de kommande tre åren beräknas Ängelholms kommuns befolkning öka. En växande befolkning kräver nya lokaler för

kommunal service. Valfungerande sådana bidrar till Ängelholms kommuns attraktivitet för de människor som vistas och verkar där, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen.

För att möta behovet av förskolor och skolor historiskt har paviljonger monterats på fastigheter som enligt detaljplanen tillåter skolverksamhet i väntan på nya detaljplaner. Planarbetet är nu ifatt och det förväntas under 2024 finnas antagna och lagakraftvunna detaljplaner.

AB Ängelholmslokaler planerar i samråd med Ängelholms kommun att uppföra tre nya förskolor som enligt målsättningen ska stå färdiga att tas i bruk innan utgången av 2025 samt tre nya skolor för ibruktagande under 2026 och 2027 dels för att utöka kapaciteten, dels för att ersätta tillfälliga paviljonger som avvecklas successivt. AB Ängelholmslokaler planerar också i samråd med Ängelholms kommun att utöka Rönnegymnasiet med ytterligare ca 350 elever i form av nybyggnad, prel. ibruktagande 2027.

Vidare planerar AB Ängelholmslokaler i samråd med Ängelholms kommun att uppföra två särskilda boenden med målsättning att driftsätta under 2026. Under 2024 kommer även förstudie för ytterligare ett nytt särskilt boende utföras, samt fortsatt arbete med gruppboenderenovering av sju befintliga boenden. Under 2024 kommer renoveringsstart ske för två av dessa.

Underhållsarbetet har historiskt inom bolaget bedrivits med olika projekt på flera fastigheter i beståndet samtidigt. Exempelvis genomfördes under 2022 underhållsentreprenader på 34 av bolagets 79 fastigheter. Ambitionen framöver är att paketera underhållsarbetet och arbeta mer koncentrerat med färre fastigheter per år, under 2024 planeras underhållsåtgärder utföras på 22 objekt.

## Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsarbetet har under 2023 fortsatt bland annat genom ytterligare kravställning inom miljöbyggnad, med minst nivå Silver för nyproduktion och nivå guld inom indikatorer som ljud, solvärmelast, energi och klimatbelastning. För två skolor (Söndrebals och H-byggnaden på Rönnegymnasiet) ska återbruksinventering utföras för att klargöra vilka material som kan återbrukas inom nyproduktionen som uppförs inom samma fastighet.

Arbetet med miljöhandboken fortsätter och miljödiplomering enligt Svenska Miljöbas är förnyad. Hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD (EU-direktiv) kommer att påbörjas under 2024 för att vara på plats till 2025 då bolagskoncernen omfattas av rapporteringen och AB Ängelholmslokaler behöver tillhandahålla uppgifter till moderbolagen.

Vi på Ängelholmslokaler är engagerade i att främja en hållbar och miljövänlig livsstil för våra kunder och samhället i stort. Vi strävar efter att minska vår miljöpåverkan genom att investera i energieffektiva lösningar, främja användningen av förnybara energikällor och arbeta aktivt för att minska avfallet. Genom att rapportera och redovisa våra insatser för att främja hållbarhet, strävar vi efter att öppet kommunicera vårt åtagande för en mer miljövänlig framtid. Vi är stolta över våra insatser och ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete tillsammans med våra kunder och intressenter.

# Finansiell rapportering

## ÄNGELHOLMSLOKALER

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	243 251	214 578	189 105	196 865	179 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 060	13 113	2 799	2 366	12 083
Balansomslutning (tkr)	1 869 737	1 753 182	1 742 620	1 612 573	1 466 496
Soliditet (%)	13,7	14,2	13,7	14,0	14,2
Antal anställda	51	41	40	38	38

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	239 000	9 866	248 916
Disposition enligt beslut av årsstämman		9 866	-9 866	0
Årets resultat			6 374	6 374
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>248 866</b>	<b>6 374</b>	<b>255 290</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 289 295 tkr (289 295 tkr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 866 142
årets vinst	6 374 305
	<b>255 240 447</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	255 240 447

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning (tkr)

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter		230 847	210 173
Övriga förvaltningsintäkter	2	12 404	4 405
Driftkostnader		-130 567	-100 747
Underhållskostnader		-12 315	-16 956
Fastighetsskatt		-223	-115
<b>Driftnetto</b>		<b>100 146</b>	<b>96 760</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 656	-65 903
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>36 490</b>	<b>30 857</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3,4	-12 795	-11 712
Övriga ränteintäkter	5	19 139	11 286
Övriga räntekostnader	6	-10 601	-1 716
<b>Rörelseresultat</b>	7,8	<b>32 233</b>	<b>28 715</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 373	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 546	-15 632
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 060</b>	<b>13 113</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 060</b>	<b>13 113</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 686	-3 247
<b>Årets resultat</b>		<b>6 374</b>	<b>9 866</b>

## Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	1 266 124	1 320 217
Mark och markanläggningar	13	158 105	160 592
Inventarier	14	1 671	508
Pågående ny- och ombyggnader	15	256 376	62 041
		<b>1 682 276</b>	<b>1 543 358</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefodran	17,18	24 025	22 143
Andra långfristiga fordringar	19	9 113	9 383
		<b>33 178</b>	<b>31 566</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 715 454</b>	<b>1 574 924</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9	1 565
Fordringar hos koncernföretag		2 680	47 767
Koncernkonto kommunen	28	124 875	116 862
Aktuella skattefordringar		5 034	0
Övriga fordringar		14 362	6 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 194	5 535
		<b>154 154</b>	<b>178 258</b>
Kassa och bank	28	129	248
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>154 283</b>	<b>178 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 869 737</b>	<b>1 753 430</b>



## Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	22		
Balanserad vinst eller förlust		248 866	239 000
Årets resultat		6 374	9 866
		<b>255 240</b>	<b>248 866</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>255 290</b>	<b>248 916</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	23		
Skulder till kreditinstitut		1 080 000	1 280 000
Skulder till koncernföretag		400 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 480 000</b>	<b>1 380 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		61 678	27 427
Skulder till koncernföretag		5 715	8 896
Aktuella skatteskulder		0	4 862
Övriga skulder		4 097	5 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	62 957	78 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 447</b>	<b>124 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 869 737</b>	<b>1 753 430</b>

## Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 060	13 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	66 275	67 614
Betald skatt		-13 464	2 091
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>60 871</b>	<b>82 818</b>
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		37 151	-48 507
Förändring av rörelseskulder		14 795	9 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>112 817</b>	<b>44 057</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-212 582	-96 874
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 389	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-205 193</b>	<b>-96 874</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		100 000	-9 337
Förändring av långfristiga fordringar		270	1 302
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>100 270</b>	<b>-8 035</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 894</b>	<b>-60 852</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>117 110</b>	<b>177 962</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<b>125 004</b>	<b>117 110</b>



NYHEMS  
SKOLAN

# Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning (tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Däremot har uppställning av resultaträkning förändrats för att följa en funktionsindelad resultaträkning.

### Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, göres månatliga kostnadsuppföljningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet.

Som huvudmetod vid värdering av företagets förvaltningsfastigheter till verkligt värde har sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem-årig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att bolaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrning avser

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	60 år
Tak	45 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt	30 år
Badrum/våtutrymme	30 år
El	30 år
VVS	50 år
Lgh	30 år
Övrigt	20 år

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som

omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

## Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

## Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

## Ersättning till anställda

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

## Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som övrig förvaltningsintäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

## Likvida medel

Bolaget har medel på kommunens koncernkonto. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

## Koncernförhållande

Närmast överordnade moderföretag är, AB Ängelholmshem 556054-7555 med säte i Ängelholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning är Ängelholms Stadshus AB 559276-8591 med säte i Ängelholm.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### *Antal anställda*

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Elstöd	8 621	0
Övriga förvaltningsintäkter	3 784	4 405
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>12 405</b>	<b>4 405</b>

## Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	175	187
Övriga tjänster	212	0
	<b>387</b>	<b>187</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	9	7
Män	42	36
	<b>51</b>	<b>43</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 574	1 546
Övriga anställda	21 165	17 275
	<b>22 739</b>	<b>18 821</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	456	333
Pensionskostnader för övriga anställda	1 231	1 097
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 540	6 362
	<b>9 227</b>	<b>7 792</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>31 966</b>	<b>26 613</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	30%	40%
Andel män i styrelsen	70%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	27%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	73%	60%

## Uppsägningstid och avgångsvederlag till VD och styrelse

Uppsägningstiden är sex månader från företagets sida och sex månader från VD:s sida. Vid uppsägning från företagets sida skall utges ett avgångsvederlag om 6 månadslöner vid kortare anställning än två år eller nio månadslöner vid längre anställningstid än två år. Andra avgångsersättningar än ovan förekommer ej vad avser styrelse och VD.

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättning fastighetstjänster, koncernbolag	1 534	2 168
Försäkringsersättning	7 951	757
Övriga rörelseintäkter	9 575	8 356
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	79	5
	<b>19 139</b>	<b>11 286</b>

## Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Utrangering byggnad	-10 009	-1 716
Övriga rörelsekostnader	-592	0
	<b>-10 601</b>	<b>-1 716</b>

## Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	11,50%	9,7%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	100%	100%

## Not 8 Operationell leasing, leasgivare

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Inom ett år	174 026	165 571
Senare än ett år men inom fem år	182 627	172 222
	<b>356 653</b>	<b>337 793</b>

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 230 845 (210 172).

Flera av bolagets fastigheter hyrs ut till extern part genom kontrakt med en bestämd löptid. Dessa avtal kan inte sägas upp i förtid och behandlas därför som operationella leasingavtal.

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 373	30
	<b>3 373</b>	<b>30</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	14 649	10 239
Övriga finansiella kostnader, koncernbolag	4 830	3 326
Räntekostnader koncernbolag	8 067	2 067
	<b>27 546</b>	<b>15 632</b>

## Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 567	-3 526
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 881	279
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 686</b>	<b>-3 247</b>

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
<b>Redovisat resultat före skatt</b>		<b>8 060</b>		<b>13 113</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 660	20,60	-2 701
Ej avdragsgilla kostnader		-24		-312
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader		-1 726		-3 453
Skattemässig korrigering av bokfört resultat vid försäljning fastighet		-157		2 940
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden		1 881		280
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,91</b>	<b>-1 686</b>	<b>24,76</b>	<b>-3 247</b>

Vad avser förändringen av uppskjuten skatt, se not 16 Uppskjuten skattefordran.

## Not 12 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 760 496	1 387 580
Inköp	766	1 377
Försäljningar/utrangeringar	-13 537	-21 991
Omklassificering från pågående arbeten	15 676	393 530
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 763 401</b>	<b>1 760 496</b>
Ingående avskrivningar	-440 279	-365 954
Försäljningar/utrangeringar	3 528	20 275
Omklassificeringar	0	-31 357
Årets avskrivningar	-60 526	-63 243
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-497 277</b>	<b>-440 279</b>
Ingående nedskrivningar	0	-31 357
Omklassificeringar	0	31 357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 266 124</b>	<b>1 320 217</b>

## Not 13 Mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 993	147 254
Inköp	0	2 452
Omklassificeringar från pågående arbeten	164	21 287
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 157</b>	<b>170 993</b>
Ingående avskrivningar	-10 400	-8 206
Årets avskrivningar	-2 652	-2 194
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 052</b>	<b>-10 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 105</b>	<b>160 593</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	1 424 229	1 480 810
Verkligt värde	2 845 100	2 908 900

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 3- 6% (fg år 3- 8%).

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 180	8 085
Inköp	1 640	311
Försäljningar	-20	-79
Utrangeringar	0	-138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 800</b>	<b>8 179</b>
Ingående avskrivningar	-7 671	-7 388
Försäljningar	20	46
Utrangeringar	0	138
Årets avskrivningar	-478	-467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 129</b>	<b>-7 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 671</b>	<b>508</b>



## Not 15 Pågående ny- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 041	384 085
Inköp	210 175	92 773
Överfört till byggnader	-15 676	-393 530
Överfört till mark och markanläggningar	-164	-21 287
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 376</b>	<b>62 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 376</b>	<b>62 041</b>

## Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 17 Uppskjutna skatter

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	22 143	21 863
Årets avsättningar	1 882	280
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 025</b>	<b>22 143</b>

Den uppskjutna skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga av- och nedskrivningar på byggnader. Se även not 10 Aktuell och Uppskjuten skatt.

## Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	24 025	24 025
	<b>24 025</b>	<b>24 025</b>

## Not 19 Andra långfristiga fodringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 383	10 685
Amorteringar, avgående fodringar	-270	-1 302
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 113</b>	<b>9 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 113</b>	<b>9 383</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	6 927	5 235
Upplupna intäkter	267	300
	<b>7 194</b>	<b>5535</b>

## Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
A-aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	248 866
årets vinst	6 374
	<b>255 240</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	255 240

## Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2022-12-31
<i>Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	400 000	100 000
Skulder till koncernföretag 1-5 år	880 000	1 280 000
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år	200 000	0
	<b>1 480 000</b>	<b>1 380 000</b>

## Not 24 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	2 612	2 306
Upplupna räntekostnader	1 738	1 955
Övriga upplupna kostnader	739	5 342
Förutbetalda hyresintäkter	57 868	68 424
	<b>62 957</b>	<b>78 027</b>

## Not 26 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande i Fastigo	444	379
	<b>444</b>	<b>379</b>

*Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	63 656	65 903
Utrangeringar	10 008	1 716
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-7 389	-5
	<b>66 275</b>	<b>67 614</b>

*Not 28 Likvida medel*

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	129	248
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	124 875	116 862
	<b>125 004</b>	<b>117 110</b>

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 8 maj 2024.

Ängelholm den 18 mars 2024

Åsa Herbst  
Ordförande

Lennart Engström  
Förste vice ordförande

Agneta Eklund  
Andre vice ordförande

Gert Nilsson  
Ledamot

Pontus Myrenberg  
Ledamot

Pernilla Nevsten  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2024.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB ÄNGELHOLMSLOKALER, ORG.NR 556851-4557

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ängelholmslokaler för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ängelholmslokalers finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Ängelholmslokaler.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ängelholmslokaler enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något

realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ängelholmslokaler för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolaget egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland

annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av

förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webb-plats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 26 mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till fullmäktige i Ängelholms kommun  
Organisationsnummer 212000 - 0977

Till årsstämman i AB Ängelholmslokaler  
Organisationsnummer 556851-4557

## *Granskningsrapport för år 2023*

Vi, av fullmäktige i Ängelholms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ängelholmslokalers verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att verksamheten har bedrivits ändamålsenligt och utifrån ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Ängelholm den 11 april 2024

Ragnar Steen  
*Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor*

Kerstin Engle  
*Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor*

## Fastighetsförteckning AB Ängelholmshem, bilaga 1

Fastighet	Redovisat värde	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Antal lokaler	Lokalyta
<b>Bostadsfastigheter</b>						
Aftonfalken 1	5 793	10 324	20	1 260	-	-
Arrendatorn 1	28 237	74 970	120	8 421	7	295
Betan 1	150 526	131 200	108	7 645	-	-
Blåsippan 7	3 449	5 890	9	718	-	-
Bofinken 5 och 7	9 348	37 923	50	3 470	-	-
Dalripan 2	7 733	16 011	37	1 942	-	-
Dvärgbjörken 19	5 398	11 525	22	1 240	-	-
Fågelsången 1	43 716	96 800	118	6 864	-	-
Gräsklipparen 1	68 648	49 078	44	2 946	-	-
Gördelmakaren 31	10 782	15 600	36	1 669	1	16
Harnacka 4:89	1 998	3 167	10	524	1	30
Hjärnarp 1:39	3 762	2 125	4	140	-	-
Häcksaxen 5/Stickspaden 7	41 199	11 748	29	1 980	-	-
Konvaljen 1-4	60 854	97 505	153	8 943	10	778
Kornet 1	18 846	18 369	24	1 547	-	-
Kulltorp III	181 065	294 843	326	25 078	12	368
Liljekonvaljen 4	2 917	8 764	17	989	-	-
Liljekonvaljen 12	16 290	26 625	42	2 493	1	36
Linden 23	24 118	38 418	58	4 330	1	8
* Majblomman 1	18 250	34 400	66	3 857	1	12
Montören 1 och Svetsaren 1	58 787	28 768	131	9 696	2	550
Munka Ljungby 3:148	37 728	53 024	76	4 316	-	-
Näktergalen 17	68 395	98 800	120	7 127	1	32
Odalmannen 1	110 233	49 730	58	4 049	2	124
Odalmannen 2	25 097	51 969	80	5 637	5	160
Papegojan 4	147 750	268 595	278	23 147	10	1 876
Rosentäppan 1 och 2	64 575	40 610	33	2 119	3	1 450
Rökeriet 1	292 429	170 830	117	7 766	1	515
Rönnen 2	6 003	13 471	35	1 229	3	47
Saftstationen 1	197 596	227 800	229	16 295	-	-
Slakteriet 1	391 878	209 768	154	10 080	7	1 079
Spridaren 1	47 762	45 400	36	2 484	-	-
Strövelstorp 4:12	60 951	37 960	48	3 168	-	-
Strövelstorp 41:3	5 317	11 597	18	1 120	2	27
Strövelstorp 5:164	3 156	2 201	4	140	-	-
Strövelstorp 5:165	3 136	2 201	4	140	-	-
Strövelstorp 5:166	6 275	4 290	8	280	-	-
Syrenen 16	4 927	9 371	16	886	-	-
Söndrebalj 7:106	28 665	25 674	22	1 760	-	-
Söndrebalj 7:130	3 765	1 857	4	140	-	-
Söndrebalj 7:131	3 765	2 125	4	140	-	-
Tallbiten 18	25 435	26 759	20	1 360	2	1 690
Tofta Gärd 1	5 925	29 000	54	3 360	-	-
Torlarp 10:1	5 330	4 732	18	784	1	90
Tusenskönan 1	41 391	73 411	100	6 596	3	108
Vitsippan 5	62 839	124 277	209	11 667	5	405
Vågmästaren 1	26 853	120 600	162	9 082	2	68
Willan 7:2	38 359	104 245	31	1 755	1	54
Ängelholm 5:66	3 073	2 715	4	140	-	-
Össjö 26:147	7 690	1 740	8	280	-	-
Össjö 26:77	335	4 122	6	285	1	30
<b>Parkeringshus</b>						
Vågmästaren 1	10 125	12 000	-	-	-	-
<b>Övriga lokaler</b>						
Avenboken 18	7 671	157	-	-	10	1 530
Lundvivan 1	7 620	1 074	-	-	1	103
Läkaren 2	9 561	-	-	-	3	1 933
<b>Summa</b>	<b>2 523 326</b>	<b>2 846 158</b>	<b>3 380</b>	<b>223 082</b>	<b>99</b>	<b>13 414</b>

\* Tomträtt

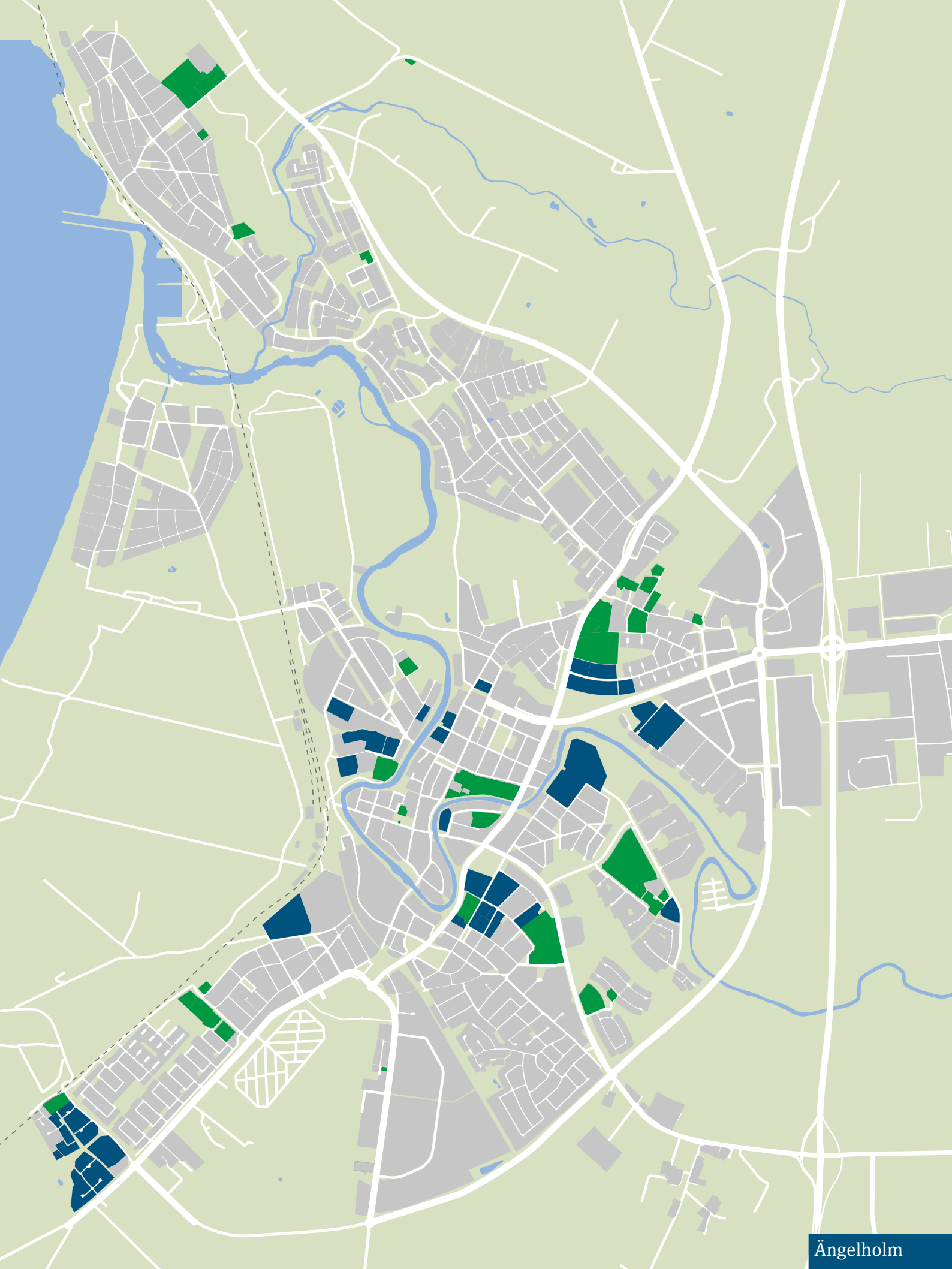
## Fastighetsförteckning AB Ängelholmslokaler, bilaga 2

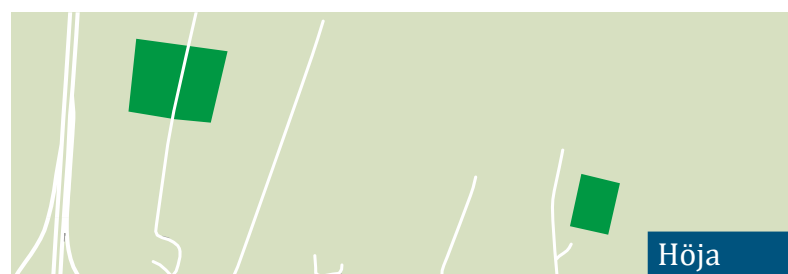
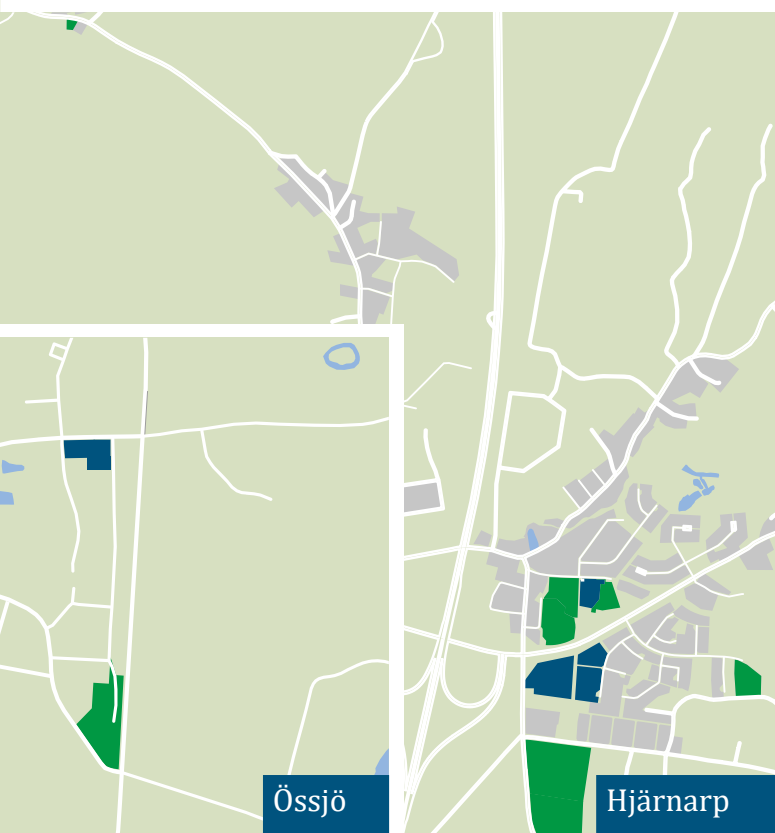
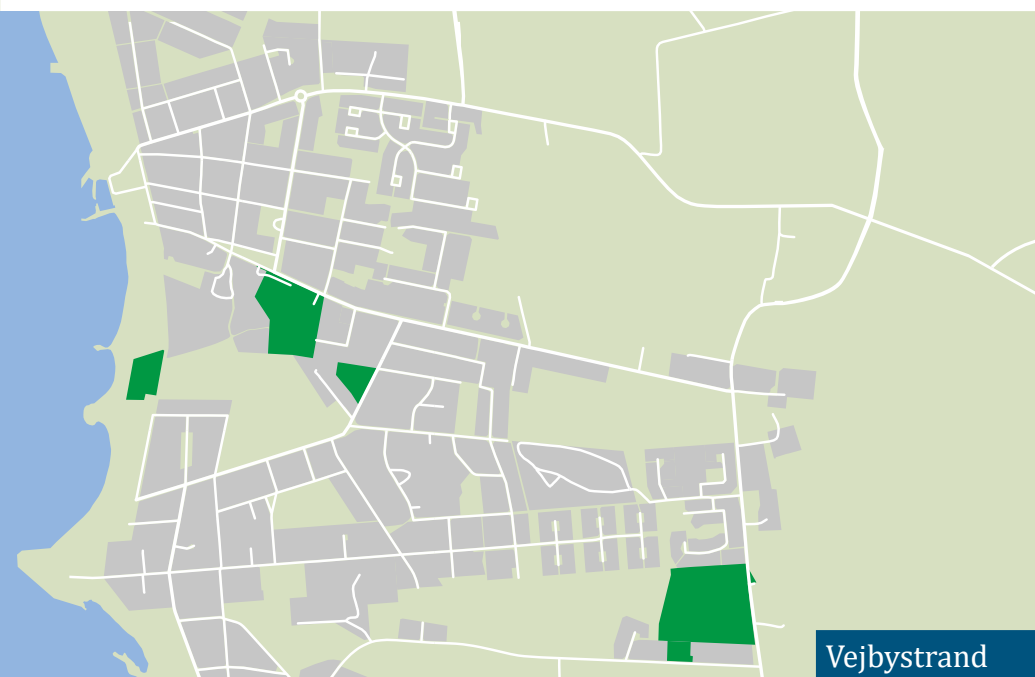
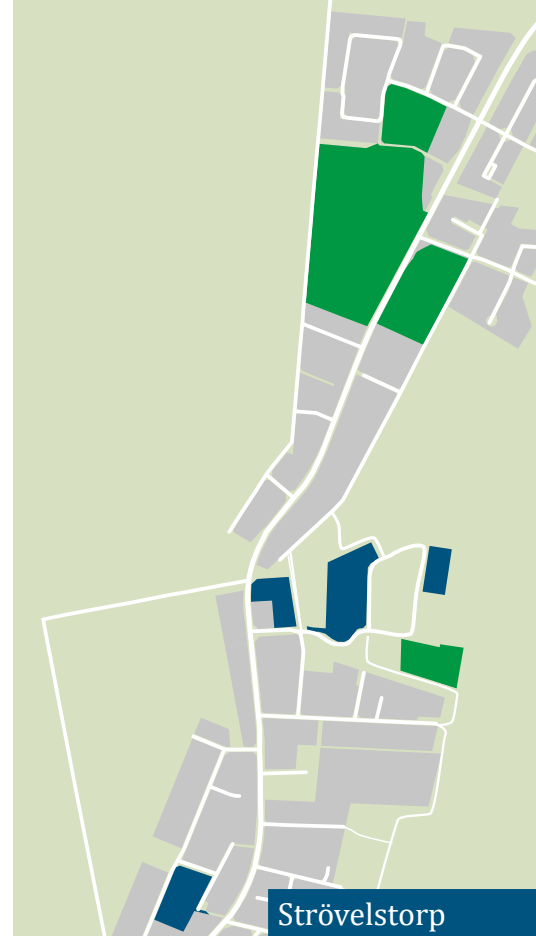
Fastighet	Redovisat värde	Antal lokaler	Lokalyta
<b>Lokaler</b>			
Adjunkten 1	4 359	1	4 822
Ankan 16	100 386	1	24 636
Ausås 60:1	773	1	469
Duvan 9	78 928	1	5 084
Folkhögskolan 6	37 812	3	6 274
Gamlaholm 1:3	670	1	749
Harnacka 4:105	32 200	3	5 250
Harnacka 4:89	3 833	1	810
Hirsén 1	1 256	1	406
Hjorten 1	17 201	1	3 023
Hjorten 13	4 775	1	644
Idegranen 18	22 934	1	3 553
Jordgubbsfältet 1	28 195	1	1 134
Klockaren 5	11 910	1	6 280
Magistern 4	48 536	4	18 779
Magnarp 5:44 och 5:91	31 827	2	7 883
Majblomman 2	263 510	2	16 206
Margretetorp 2:21	1 438	1	717
Margretetorp 2:38	2 457	1	96
Munka Ljungby 3:147	598	-	-
Munka Ljungby 8:24	1 797	1	868
Månen 1	1 229	1	406
Pastorn 1	32 656	1	3 003
Pastorn 2	801	1	236
Rapsen 2	1 190	1	407
Rebbelberga 18:8	1 648	1	110
Rektorn 1	159 640	1	10 562
Rektorn 2	3 816	1	663
Rektorn 3	36 418	1	869
Råkan 2	1 363	1	570
Råsunda 1	13 093	1	1 163
Räfsan 3	30 816	1	933
Sellerin 1	9 279	2	3 137
Staget 6	2 295	1	552
Svarthättan 1	7 003	1	728
Svarthättan 2	31 266	1	4 257
Svartmesen 1	1 207	1	406
Sälgen 3	4 978	1	3 617
Söndrebalj 11:1	25 144	1	6 158
Söndrebalj 7:138	2 025	-	-
Söndrebalj 7:129	194	-	-
Söndrebalj 7:2	48 460	1	1 947
Söndrebalj 7:65	8 072	1	1 250
Tegelbruket 11	3 183	-	-
Torlarp 3:109	9 574	1	852
Torlarp 3:135	78 988	1	7 028
Valhall 6:140	214	1	168
Valhall 6:97	29 668	1	5 915
Vejby 15:445	2 292	1	596
Vejby 213:2	53 065	2	8 898
Vejby 214:2	5 585	1	653
Vårlöken 10 och 25	56 706	1	11 260
Willan 7	38 302	1	8 675
Ängelholm 2:55	5 129	1	718
Ängelholm 2:56	2 871	1	1 181





Fastighet	Redovisat värde	Antal lokaler	Lokalyta
Ängelholm 2:38	1 266	1	406
Ängelholm 3:116	1 135	1	88
Ängelholm 5:1	6 603	1	900
Ärrarp 14:180	5 232	1	633
Össjö 26:100	6 466	1	845
<b>Summa</b>	<b>1 424 267</b>	<b>67</b>	<b>197 473</b>

Taxeringsvärden redovisas ej då merparten av fastigheterna är av taxeringstyp specialenhet och därmed saknar taxeringsvärde.





-  Angelholmshem
-  Angelholmslokaler

*Fastigheter som ägs av  
Ängelholms kommun och  
förvaltas av Ängelholmslokaler är  
inte markerade på kartan.*



AB Ängelholmshem och AB Ängelholmslokaler  
Box 1111, 262 22 Ängelholm · Huvudkontor: Thulingatan 1B  
Tel: 0431-43 60 00 · [www.angelholmshem.se](http://www.angelholmshem.se)